

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	186
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	187
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	189
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	190
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	192
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	194
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	197
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	200
[700002] Datos informativos del estado de resultados	201
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	202
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	203
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	207
[800500] Notas - Lista de notas.....	209
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	229
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	230
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	234
[815101] Anexo AA.....	236

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



FIBRA UNO REPORTA FUERTE CRECIMIENTO EN FFO Y AFFO POR CBFÍ DE 61.3% Y 59.1% RESPECTIVAMENTE vs 3Q20

Ciudad de México a 25 de febrero de 2021 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces en América Latina, anuncia sus resultados al cierre del cuarto trimestre del 2020.

Durante el Cuarto Trimestre 2020	Comparado con el Cuarto Trimestre 2019
<ul style="list-style-type: none"> Incremento en Ingresos Totales neto de apoyos por COVID-19 de 14.5% en para llegar a Ps. \$5,191.4 millones. Incremento en NOI de 20.7% alcanzando los Ps. \$4,112.5 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de 87.4%. Repago total de nuestra línea de crédito revolvente por Ps. 6,736.5 millones y Us. 204.6 millones. Acciones de reducción de apalancamiento por aprox. Ps. 670 millones. Cierre de venta de una propiedad industrial en Ramos Arizpe por un monto de Us. 60 millones previamente anunciado. Cierre de la adquisición de <i>Uptown Juriquilla</i> por Ps. 1,060.4 millones a un Cap rate de 8.5%. Distribución trimestral equivalente al 56.7% de AFFO. Recompra de 23,300,186 CBFIs equivalentes al 0.6% de los CBFIs en circulación. La ocupación del portafolio en operación cerró en 93.1% vs 93.3% del trimestre anterior. Crecimiento neto en el ABR de 2.0% alcanzando 10.7 millones de m2. Leasing spread en pesos del segmento comercial cierra en 0.8%, el industrial en 4.1% y el de oficinas en menos 1.4%, todos por arriba de inflación. NAV/CBFI⁽¹⁾= Ps. \$ 44.78 un crecimiento de 5.9% vs el trimestre anterior 	<ul style="list-style-type: none"> Los Ingresos Totales netos de apoyos por COVID-19 incrementaron en 1.9% para llegar a Ps. \$5,191.4 millones. Incremento en NOI de 2.2% alcanzando los Ps. \$4,112.5 millones. Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del 87%. Crecimiento en NOI/CBFI⁽²⁾ de 3.8%. Durante el año realizamos acciones de reducción de apalancamiento por aprox. Ps. 890 millones. Durante 2020 cerramos la venta de 3 propiedades industriales y 3 terrenos por Us. 98.8 millones a un múltiplo de 1.33x valor en libros y a un Cap Rate de 7.25%. Distribución total anual acumulada al 4Q20 equivalente al 69.2% del AFFO. Recompra durante 2020 de 77,027,606 CBFIs equivalentes al 2.0% de los CBFIs en circulación. Crecimiento de 5.8% en ABR alcanzando 10.7 millones de m2. Terminación de 4 propiedades que se encontraban en desarrollo: <i>Torre M (Mitikah)</i>, <i>La Viga</i>, <i>La Isla Cancún II</i> y <i>Torre de Consultorios (Mitikah)</i>. Equivalentes a aprox. 136 mil m2. Realizamos las adquisiciones del grupo de propiedades denominado <i>Hércules</i>, <i>Uptown Juriquilla</i> y el portafolio <i>Titan</i> por aproximadamente 1.5 millones de m2.

(1) CBFIs al cierre del periodo. (2) CBFIs promedio del periodo

Mensaje del CEO

Estimados todos,

Quiero compartir con ustedes los resultados del cuarto trimestre de 2020, así como los resultados anuales al 31 de diciembre de 2020. Sin duda alguna, este ha sido el año más difícil en la historia de FUNO, sin embargo, estoy muy satisfecho con los resultados de la compañía durante el año y la manera en que logramos navegar con éxito en este complejo entorno. Estoy orgulloso de los sólidos resultados de la compañía, que demuestran que nuestro modelo de negocios contra-cíclico funciona de acuerdo a como la experiencia de nuestro equipo previó funcionaría. Este entorno requirió esforzarnos más, para, en primer lugar, asegurarnos de que la cadena de suministros que gestionamos se mantuviera operando sin interrupción en medio de la crisis sanitaria, lo cual era prioritario; en segundo lugar, escuchar las necesidades de nuestros inquilinos, analizarlas cuidadosamente y brindar la cantidad de apoyo que consideramos adecuada para asegurar la continuidad de nuestro negocio y, apoyar la continuidad de los negocios de nuestros clientes.

Enfocándonos en nuestros resultados, quiero resaltar el crecimiento en FFO por CBFI durante el 4T20, el cual creció 61.3% en comparación con el 3T20, alcanzando los Ps. 0.4726 por CBFI o Ps. 1,828.5 millones. Este es el resultado final de la combinación de crecimiento en nuestros ingresos, una mejora significativa en la cobranza, una menor cantidad de apoyo requerido por nuestros inquilinos y un control estricto de nuestros gastos que llevó a un crecimiento de NOI del 20.7% en comparación con el trimestre anterior y un margen NOI sobre rentas de 87.4%. Además, el efecto de gastos por intereses y, el costo adicional de haber utilizado un tramo de nuestra línea de crédito revolvente, lo cual hicimos en abril con el fin de asegurar tener suficientes fondos para nuestra empresa en un punto en donde no conocíamos el alcance de la crisis por la pandemia y cómo impactaría nuestro negocio. Sin embargo, a medida que pasaba el tiempo y teníamos

mayor claridad y prevalecía con solidez nuestro modelo de negocio, decidimos repagar dicha antes de terminar el año, lo cual contribuyó al sólido resultado de nuestra generación de caja operativa o FFO.

Sin embargo, más que enfocarnos en lo minucioso de las cifras financieras y operativas, las cuales se incluyen más adelante en este reporte, quiero resaltar la resiliencia y fortaleza de nuestra compañía desde la perspectiva estratégica de la empresa. Esta es la primera vez desde que nos convertimos en una FIBRA pública, que una crisis o ciclo ha golpeado a nuestro negocio. Nuestro modelo de negocio está diseñado para momentos como estos, que de manera simplificada se basa en cuatro pilares que son:

- a. La mejor ubicación y los mejores activos,
- b. Rentas competitivas en los diferentes mercados,
- c. Diversificación y,
- d. Prudencia financiera

La combinación de estas variables en la manera que hemos creado y logrado configurar FUNO nos permitió navegar de manera RENTABLE la peor crisis registrada en los últimos 80 años en México, y ciertamente una de las crisis más difíciles a escala global. Permítanme enfatizar esto nuevamente, FUNO no sólo pudo navegar la crisis; lo logramos generando flujos de caja operativa positivos. Generamos un FFO positivo de al menos Ps. 1,000 millones durante cada uno de los cuatro trimestres del año. Mantuvimos la ocupación a nivel de empresa muy por encima del 90% con márgenes operativos saludables. Estoy muy contento con estos resultados, pero no estamos satisfechos ya que aún hay mucho trabajo por hacer, dado que la tormenta todavía está presente, y a pesar de que la situación ha mejorado un poco, todavía quedan muchos desafíos por delante conforme entramos en el año 2021.

Quiero resaltar el valor de la diversificación de nuestro portafolio, no sólo en segmentos, sino también en geografía y tipo de clientes. Estamos muy satisfechos con la operación de nuestro portafolio industrial, que, como saben está principalmente orientado a logística y se encuentra localizado en el corazón del corredor logístico del área metropolitana de la Ciudad de México. Contamos con un portafolio industrial de más de 5.8 millones de metros cuadrado de área bruta rentable, de los cuales 4.3 millones corresponden a logística, por mucho el portafolio más grande en México. Nos da gusto ver el sólido desempeño de comercialización y actividad operativa y puedo decir que no percibimos mayores signos de estrés en este segmento de nuestro negocio. Cambiando de segmento, continuamos viendo un estrés moderado en las operaciones comerciales actualmente dado el semáforo rojo en algún momento en algunas de nuestras principales ubicaciones como lo es la Ciudad de México, Jalisco, Monterrey y Querétaro, por ejemplo; sin embargo, creemos que podemos esperar una recuperación total dado el desempeño que vimos durante 2020 cuando se les permitió a los comercios reanudar operaciones.

El desempeño durante el otoño y el mes de diciembre 2020 fue muy alentador. Por lo que esperamos una recuperación sostenida de nuestro segmento comercial conforme 2021 avanza y el efecto de los gastos electorales y la inyección de liquidez global estimulan una recuperación macroeconómica global. Pasando al segmento de oficinas, no vimos signos de mayor estrés durante 2020; sin embargo, a medida que entramos en 2021 y un gran número de empresas siguen enfrentando dificultades económicas, y las empresas más pequeñas se han visto obligadas a reducir su tamaño, hemos empezado a ver signos de estrés en el corto plazo en el segmento de oficinas. Nuevamente, creemos que en general, cuando nos comparamos con el

mercado, nuestro portafolio debería tener un buen desempeño, sin embargo, esperamos un estrés moderado a corto plazo en este segmento.

Continuamos siendo positivos sobre las perspectivas generales de nuestro negocio en estos tiempos aún difíciles. Hemos construido una empresa sólida y muy resiliente a través de estrategias probadas que nos han funcionado durante crisis pasadas, y que ha demostrado ser eficaces durante esta. Tenemos una empresa que no solo logró mantenerse rentable y generar sólidos flujos de caja durante la crisis, sino que también logró acceder a los mercados de capitales a costos competitivos, demostrando la confianza que nuestros inversionistas tienen en la resiliencia de nuestro negocio. También pudimos reciclar activos con una prima del 33% sobre su valor neto contable o NAV. Invertimos los ingresos de estas ventas en la recompra de nuestros propios CBFIs y en repago de nuestra deuda en las proporciones en las que nuestros activos son financiados por deuda y capital respectivamente.

También retuvimos efectivo de nuestras distribuciones de AFFO, primero, como medida precautoria dada la incertidumbre que enfrentamos, y ahora hemos decidido limitar el pago al mínimo requerido por ley. El resto del flujo de efectivo generado por nuestras operaciones y no distribuido se destinará a recomprar nuestros CBFIs o repagar deuda con el fin de maximizar el resultado final por CBFI. Durante 2020 generamos Ps. 6,260 millones de FFO. Además, las ventas de activos aportaron Ps. 489.7 millones a nuestro AFFO, para un flujo de caja total generado de Ps. 6,749.7 millones vs distribuciones de Ps. 4,670.8 millones. Esto nos deja con Ps. 2,078.9 millones en efectivo neto disponible para estos propósitos. Incluyendo las operaciones realizadas después del cierre del trimestre, hemos recomprado más de 125 millones de CBFIs y Ps. 1,400 millones en deuda.

En cuanto a ASG, no convertimos en signatarios de los Principios de Inversión Responsable (PRI) y nos hemos asegurado de que nuestros procesos de inversión estén alineados con dichos principios. Además, fuimos reconocidos por S&P dentro del 15% de las empresas con las mejores prácticas ASG a nivel mundial.

Como muchos de ustedes saben, Bienes Raíces es un negocio oportunista y siempre permanecemos abiertos a transacciones que agreguen valor a nuestra compañía. En esta línea quiero anunciar que estamos a punto de cerrar la venta de un edificio de oficinas de aprox. 5,000 m² ubicados en el Estado de México que compramos en 2014 a un *Cap Rate* 8.75% y venderemos a un *Cap Rate* de 7.4% y a una prima de 19% sobre NAV. La venta es por Ps. 172.5 millones y la TIR de la inversión es de 16.1%.

De igual manera aprovechamos la oportunidad de adquirir un portafolio inmobiliario muy atractivo; una operación con estructura *sale and lease back* con Grupo Gayosso. Compramos 18 propiedades por un total de Ps. 2,192.0 millones, un portafolio que incluye ubicaciones premium en la Ciudad de México principalmente y que, debido a la naturaleza del negocio de nuestro inquilino, significa un flujo de caja constante y creciente; además de un rendimiento bruto muy atractivo del 14% y rendimiento neto del 12.3%. Consideramos esta adquisición como una jugada inmobiliaria sumamente positiva.

En resumen, la tormenta está pasando, pero aún no ha terminado, mantenemos una actitud positiva en nuestro negocio y somos conscientes de los desafíos que nos esperan. También estamos trabajando para seguir dando resultados sólidos y esperamos que 2021 sea un año en el que recuperemos el terreno perdido durante 2020. Lo mejor está por venir para nuestra empresa.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre							
Indicadores Financieros							
	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ%	Δ%
						4T20vs3T20	4T20vs4T19
Ingresos totales	5,370.0	5,197.7	5,248.2	5,169.2	5,093.1	3.3%	5.4%
NC realizadas por COVID-19	-265.0	-331.9	-251.0			-20.2%	100.0%
Reserva de NC COVID-19	86.5	-331.4	-699.0			-126.1%	100.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,191.4	4,534.3	4,298.3	5,169.2	5,093.1	14.5%	1.9%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,703.0	4,076.7	3,886.2	4,637.9	4,567.7	15.4%	3.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.2%	75.2%	75.5%	80.5%	79.0%	4.0%	0.2%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%
Fondos de operaciones (FFO)	1,828.5	1,146.3	1,003.4	2,281.8	2,475.6	59.5%	-26.1%
Margen FFO	38.9%	28.1%	25.8%	49.2%	54.2%	10.8%	-15.3%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1,062.8	0,871.3	0,826.1	1,059.0	1,024.4	22.0%	3.8%
FFO ⁽⁴⁾	0,472.6	0,293.0	0,255.4	0,580.9	0,630.2	61.3%	-25.0%
AFFO ⁽⁴⁾	0,547.4	0,344.1	0,255.4	0,580.9	0,630.2	59.1%	-13.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0,311.9	0,317.0	0,281.0	0,290.4	0,589.9	-1.6%	-47.1%
CBFi's							
CBFi's promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,869.4	3,911.8	3,928.2	3,928.2	3,928.2	-1.1%	-1.5%
CBFi's en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,872.4	3,874.5	3,928.2	3,928.2	3,928.2	-0.1%	-1.4%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,721.0	10,512.0	10,354.4	10,242.9	10,130.4	2.0%	5.8%
Propiedades ⁽⁸⁾	646	647	647	643	641	-0.2%	0.8%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.1	4.2	4.2	4.2	4.4%	2.1%
Ocupación total	93.1%	93.3%	93.8%	94.5%	94.5%	-0.2%	-1.4%
GLA en desarrollo ('000 m ²) ⁽⁹⁾	402.9	499.7	499.7	499.7	508.5	-19.4%	-20.8%
Desarrollo con Colversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	191.1	191.1	191.1	201.1	201.1	0.0%	-5.0%

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea.

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFi's durante el periodo.

(5) Distribución calculada con base en los CBFi's al día de la distribución: 3,851,565,719.

(6) Millones de CBFi's.

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana y Antea así como ABR *In service*.

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 619.

(9) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah, se ajustó el GLA por el arrendamiento con la SEP del inmueble Centro Bancomer.

(10) Incluye expansión de Galerías Valle Oriente.

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ%	Δ%
						4T20vs3T20	4T20vs4T19
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,800.5	4,620.3	4,662.2	4,547.5	4,476.2	3.9%	7.2%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-260.6	-315.5	-237.5			-17.4%	100.0%
Reserva por COVID-19	89.8	-313.0	-606.6			-128.7%	100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	4,629.8	3,991.7	3,818.1	4,547.5	4,476.2	16.0%	3.4%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	102.7	109.9	91.4	90.4	91.5	-6.6%	12.2%
Apoyos por COVID-19	-29.5	-24.9	-23.3			18.2%	100.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	73.2	85.0	68.1	90.4	91.5	-13.8%	-20.0%
Comisión por Administración	22.6	21.1	34.3	48.0	40.3	7.1%	-44.0%
Total Ingresos	4,725.6	4,097.8	3,920.5	4,685.9	4,608.1	15.3%	2.5%
Gastos de Administración	-334.9	-435.5	-426.1	-387.3	-354.3	-23.1%	-5.5%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-61.0	-5.0	63.2	63.5	-10.6	1122.1%	475.9%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-4.4	-16.4	-13.4			-73.2%	100.0%
Reserva por Covid-19	-3.4	-18.4	-92.3			-81.8%	100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-68.8	-39.8	-42.5	63.5	-10.6	72.7%	549.2%
Predial	-137.2	-142.0	-138.4	-133.6	-152.6	-3.4%	-10.1%
Seguro	-72.2	-72.2	-68.4	-68.4	-66.6	0.0%	8.3%
Total Gastos de operación	-613.1	-689.5	-675.5	-525.8	-584.1	-11.1%	5.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,320.5	4,096.6	4,218.2	4,160.1	4,024.0	5.5%	7.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.1%	86.6%	88.7%	89.7%	88.1%	1.5%	0.0%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%

(1) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluyen dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios.

Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del cuarto trimestre de 2020 contra el tercer trimestre de 2020 con algunos resultados anuales a destacar:

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$657.1 millones alcanzando Ps. \$5,191.4 millones, lo que representa un incremento de 14.5% respecto al 3T20. Esta variación se debe principalmente a:

- Al otorgamiento de notas de crédito y reservas por apoyos por COVID-19 durante el trimestre por Ps. 178.5 millones, lo que representa una disminución de Ps. 484.8 millones vs el 3T20.
- El efecto de los incrementos tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- Disminución en ingresos por rentas variables y *kioskos*.
- Así como la disminución en el área bruta rentable ocupada.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 93.1%, con una disminución de 20 pbs respecto al trimestre anterior.

- El segmento industrial operativo tuvo una ocupación de 96.3%, es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 3T20.
- El segmento comercial operativo tuvo una ocupación de 90.9%; 70 pbs por debajo del 3T20.

- iii. El segmento de oficinas operativo tuvo una ocupación de 78.6%, es decir, una disminución de 200 pbs respecto al 3T20.
- iv. El segmento Otros operativo tuvo una ocupación de 99.7% manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” pasó de 73.4% a 84.3%, es decir un incremento de 1090 pbs, debido principalmente a que los m2 de *Midtown jalisco (torre oficinas)*, *Guanajuato* y *La Viga* pasaron al portafolio operativo, así como al avance en la comercialización del resto de las propiedades en esta categoría.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$58.3 millones o 12.2% respecto al 3T20, debido principalmente a la reactivación operativa de nuestros centros comerciales así como a la estacionalidad de algunos gastos.

Los gastos de seguros se mantuvieron estables, con un crecimiento de 0% respecto al trimestre anterior. El impuesto predial disminuyó en Ps. \$4.8 millones o 3.4% relacionado principalmente a la venta de propiedades.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$704.2 millones o 20.7% respecto al 3T20 para llegar a Ps. \$4,112.5 millones. Lo que significa un margen del 87.4% sobre ingresos de propiedades^(a) y 79.2% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un decremento de Ps. \$20.8 millones o -1.0% respecto al 3T20, esto debido principalmente a:

- i. El pago total de nuestra línea revolvante comprometida por un monto de Us. \$204.6 millones y Ps. \$6,736.5 millones.
- ii. El incremento en la capitalización de intereses, cerrando el trimestre con Ps. \$230.6 millones capitalizados.
- iii. El efecto de ingresos por inversión de efectivo relacionado a los recursos del efectivo remanente de la emisión de bonos y al efectivo proveniente de la reserva y la retención de distribuciones de 1T20.

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$682.2 millones o 59.5% comparado con el 3T20, para llegar a un monto total de Ps. \$1,828.5 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, incrementó Ps. \$ 772.1 millones o 57.4% comparado con el 3T20 alcanzando

un total de Ps. \$2,118.3 millones. Debido principalmente a la actividad de reciclaje de activos.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T20 Fibra Uno recompró 23.3 millones de CBFIs o 0.6% de la compañía. Asimismo realizó la emisión de 21.2 millones de CBFIs correspondientes al PCE⁽³⁾ cerrando el trimestre con 3,872,415,403 CBFIs. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.4726 y Ps. \$0.5474 respectivamente.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T20 alcanzaron Ps. \$1,612.4 millones, es decir, tuvieron un decremento de Ps. \$656.1 millones o **-28.9%** respecto al trimestre anterior. Resultado del esfuerzo en la cobranza de pagos atrasados de algunos inquilinos derivados de la pandemia por COVID-19, así como la reducción de reservas de cobro dudoso por Ps. \$28.3 millones para llegar a Ps. \$490.4 millones.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$3,158.8 millones o 1.1% respecto al 3T20, incluida Inversión en Asociadas, como resultado de:

- i. La revaluación de nuestros activos, incluida Inversión en Asociadas.
- ii. Adquisición de *Uptown Juriquilla (Portafolio Turbo)*, terminación de aprox. 100 mil m² de *Tepozpark/La Teja*, así como la expansión en uno de nuestros planteles del portafolio Indiana.
- iii. Venta de una propiedad industrial en Ramos Arizpe.
- iv. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.

Deuda

La deuda neta en el 4T20 alcanzó los Ps. \$ 117,430.6 millones contra Ps. \$ 124,689.6 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Pago total de línea de crédito revolvente por Us. \$204.6 millones y Ps. \$6,736.5 millones.
- ii. Incremento neto de saldo en líneas bilaterales por Ps. \$2,500 millones.
- iii. Nuevo crédito hipotecario por Ps. \$638.7 millones.
- iv. Recompra de bonos por Ps. \$50 millones (FUNO-18).
- v. La apreciación del tipo de cambio que pasó de 22.3598 a 19.9352.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$ 9,616.0 millones o 5.9% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.

- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T20, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

Información Operativa

Leasing spread:

Los *leasing spreads* por encima de inflación en pesos fue de 410 pbs para el segmento industrial, 80 pbs para el segmento comercial y 140 pbs negativos para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, los *leasing spreads* fueron de 280 pbs para el segmento comercial, 0 pbs para el segmento industrial y 560 pbs negativos para el segmento de oficinas; comparados con la inflación en dólares.

Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes se encuentra 170 pbs por debajo de la inflación promedio ponderada de 2.77% comparado contra el 4T19, debido principalmente a la disminución en rentas variables. Considerando únicamente las variaciones en **renta fija**, el incremento de la renta por m2 del portafolio es de **96 pbs por arriba de la inflación promedio ponderada** de 2.77%.

Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$171.2 a Ps. \$166.7, debido principalmente a reducción de rentas variables, la variación en el tipo de cambio y al incremento de m2 del segmento industrial en el portafolio, que tienen una renta por metro cuadrado inferior al promedio de FUNO y sus otros segmentos.

El NOI total del trimestre decreció un 1.6% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* creció 4.7%, mientras que el de *Manufactura Ligera* decreció 7.1%. Las variaciones se deben principalmente a la venta de propiedades generadoras de dólares y a la variación en tipo de cambio.
- b) En el segmento de *Oficinas* el NOI decreció 3.9% debido principalmente a la variación del tipo de cambio, a una baja en ocupación, así como apoyos por COVID-19.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento *Stand alone* se mantuvo estable. Los subsegmentos *Fashion mall* y *Regional center* disminuyeron 5.5% y 1.0% respectivamente. La disminución se debe principalmente a la reducción de rentas variables, así como a apoyos otorgados a nuestros inquilinos por COVID-19.
- d) En el segmento *Otros* el NOI decreció 2.1% debido principalmente al efecto de descuentos temporales otorgados a inquilinos por COVID-19.

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ%	Δ%
						4T20vs3T20	4T20vs4T19
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	4,708.0	4,076.7	3,886.2	4,637.9	4,567.7	15.4%	3.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,191.4	4,534.3	4,298.3	5,169.2	5,093.1	14.5%	1.9%
- Gastos administrativos	-334.9	-435.5	-426.1	-387.3	-354.3	-23.1%	-5.5%
- Gastos operativos	-534.7	-476.3	-420.3	-419.8	-495.6	12.2%	7.9%
- Predial	-137.2	-142.0	-138.4	-133.6	-152.6	-3.4%	-10.1%
- Seguro	-72.2	-72.2	-68.4	-68.4	-66.6	0.0%	8.3%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen sobre ingresos totales	79.2%	75.2%	75.5%	80.5%	79.0%	4.0%	0.2%
Margen sobre ingresos por renta	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	11,121.7	4,539.1	13,357.8	-15,059.4	6,442.8	145.0%	72.6%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-667.0	-696.0	-8,681.9	10.8	-2,163.1	-4.2%	-69.2%
+/- Variación de tipo de cambio	-7,710.4	-2,175.2	-3,344.8	15,389.4	-1,861.4	254.5%	314.2%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-731.5	-339.6	-287.8	1,829.1	-205.1	115.4%	256.7%
+ Amortización de comisiones bancarias	80.2	36.7	29.2	83.0	51.3	118.3%	56.2%
+ Provisión para el PCE	30.7	13.1	-32.4	62.0	142.0	134.8%	-78.4%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-58.5	-57.5	-62.4	-50.4	-14.8	1.8%	296.3%
+/- Otros (Ingresos/gastos)	27.7	0.0	0.0	-8.4	58.2	100.0%	-52.4%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	-289.8	-199.9	0.0	0.0	0.0	45.0%	100.0%
FFO	1,828.5	1,146.3	1,003.4	2,281.8	2,475.6	59.5%	-26.1%
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	289.8	199.9	0.0	0.0	0.0	45.0%	100.0%
AFFO	2,118.3	1,346.2	1,003.4	2,281.8	2,475.6	57.4%	-14.4%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	1.0628	0.8713	0.8261	1.0590	1.0244	22.0%	3.8%
FFO ⁽¹⁾	0.4726	0.2930	0.2554	0.5809	0.6302	61.3%	-25.0%
AFFO ⁽¹⁾	0.5474	0.3441	0.2554	0.5809	0.6302	59.1%	-13.1%
Distribución ⁽²⁾	0.3119	0.3170	0.2810	0.2904	0.5899	-1.6%	-47.1%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFis del periodo (ver página 6).

(2) Distribución calculada con base en los CBFis al día de la distribución 3,851,565,719.

(3) Basado en estados financieros dictaminados

(4) Consistente con AMEFIBRA FFO

Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 4T20:

NAV FUNO	Ps. (000's)	CAP RATE	Ps. (000's)
Total de patrimonio controladora	168,533	NOI ⁽¹⁾	16,302
Participación no controladora	4,862	Inversión terminada	259,124
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	173,396	Inversiones en asociadas	9,511
CBFis (millones)	3,872.4	Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,190
NAV/CBFi*	\$ 44.78	Total propiedades operativas⁽²⁾	271,825
		CAP RATE	6.0%

Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial de flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *Torre Consultorios (Mitikah)*, *La Viga*, *La Isla Cancun II*, *Torre M (Mitikah)*, etc. Asimismo, los apoyos por COVID-19 realizados ocasionaron una

disminución temporal en el NOI. Tomando esto en consideración el *Cap Rate* estabilizado de la compañía debería ser más alto que el aquí mostrado.

(1) NOI a nivel propiedad últimos 12 meses.

(2) Incluye propiedades "In service" y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

Resumen del Portafolio en Operación

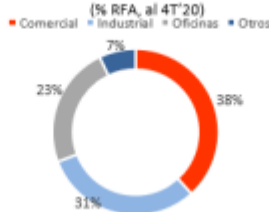
	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ% 4T20vs3T20	Δ% 4T20vs4T19
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,853.0	2,786.6	2,792.8	2,790.7	2,751.3	2.4%	3.7%
Operaciones ⁽¹⁾	148	147	147	147	146		
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5		
Ocupación total	90.9%	91.6%	92.2%	93.0%	93.3%	-0.7%	-2.4%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	5,788.7	5,723.5	5,558.8	5,459.5	5,423.8	1.1%	6.7%
Operaciones ⁽¹⁾	192	194	194	191	191		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.7	3.7	3.7		
Ocupación total	96.3%	96.0%	96.2%	96.9%	96.6%	0.3%	-0.3%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,312.0	1,309.0	1,309.9	1,299.9	1,274.9	0.2%	2.9%
Operaciones ⁽¹⁾	100	100	100	99	99		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	3.9	4.1	4.4	4.3		
Ocupación total	78.6%	80.6%	81.8%	83.0%	83.6%	-2.0%	-5.0%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	767.2	692.9	692.9	692.9	680.4	10.7%	12.8%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	205		
Duración promedio de contratos (años)	9.0	7.3	7.9	6.7	6.8		
Ocupación total	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	0.0%	0.0%



Participación por Ingresos del Portafolio (% RFA, al 4T'20)



Ingresos por sector⁽²⁾ (% RFA, al 4T'20)



Terminación de arrendamientos (% RFA, al 4T'20)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 619, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino, (3) contratos estatutarios.

Resumen del Portafolio "In Service"

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 4T20 excluyendo las propiedades "In Service":

4T20					
SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	257,743	2,565,242	29,996	2,852,981	90.9%
INDUSTRIAL	212,509	5,576,235		5,788,743	96.3%
OFICINA	263,195	966,485	82,353	1,312,033	78.6%
OTROS	2,611	764,629		767,241	99.7%
TOTAL	736,058	9,872,591	112,349	10,720,998	93.1%

El avance de la ocupación de las propiedades "In Service" al 4T20 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 4T20	VS 3T20
COMERCIAL	7,222	22,774	29,996	75.9%	-1.9%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	10,429	71,924	82,353	87.3%	15.6%
OTROS	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	17,651	94,699	112,349	84.3%	10.9%

Nota: Las propiedades que actualmente se encuentran en la categoría "In Service" son las siguientes: *Mariano Escobedo, La Isla Cancún II (únicamente ABR comercial), Torre M (Mitikah) y Torre de Consultorios (Mitikah).*

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T19 (Ps.) 000's	4T20 (Ps.) 000's	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 5,145.1	\$ 5,640.3	9.6%
COMERCIAL	\$ 9,466.8	\$ 9,503.2	0.4%
OFICINA	\$ 4,556.2	\$ 4,665.0	2.4%
Total general	\$ 19,168.1	\$ 19,808.5	3.3%

Durante el cuarto trimestre 2020, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 3.3% respecto al mismo trimestre del año anterior. Esto a pesar de que **no existieron rentas variables en el 4Q20**. El segmento con mayor incremento es el industrial con un 9.6%, seguido por el segmento de oficinas con un 2.4% y comercial con un 0.4%. Los incrementos se deben principalmente tanto a los *leasing spreads* por arriba de inflación y al arrendamiento de propiedades en etapa de estabilización (*In Service*).

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T19	4T20	% Variación
INDUSTRIAL	96.5%	96.3%	-0.2%
COMERCIAL	94.1%	92.6%	-1.5%
OFICINA	84.1%	79.2%	-4.9%
Total general	94.1%	92.8%	-1.3%

La ocupación total de propiedades constantes tuvo una disminución de 130 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento de oficinas bajó su ocupación en 490 pbs, el segmento comercial bajo 150 pbs y el industrial bajo 20 pbs. La baja en ocupación se debe principalmente a los efectos de la pandemia COVID-19 y la inclusión de nuevos m2 de propiedades "In Service" que se encontraban en operación el año pasado pero que aun no terminan su periodo de estabilización.

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T19	4T20	% Variación
INDUSTRIAL	5,291,594	5,466,840	3.3%
COMERCIAL	3,435,029	3,543,448	3.2%
OFICINA	1,251,210	1,315,323	5.1%
Total general	9,977,832	10,325,611	3.5%

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 3.5%. El segmento de oficinas tuvo el mayor crecimiento con un 5.1%, seguido del segmento industrial con un 3.3% y el segmento comercial con un 3.2%. El crecimiento general es debido a la inclusión de propiedades *In Service* que ya tienen un año operando, así como a las constantes remodelaciones y/o expansiones realizadas para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T19 (Ps.)	4T20 (Ps.)	% Var. \$/ M2	Spread vs inflación @ 2.77%
INDUSTRIAL	\$ 83.9	\$ 89.3	6.4%	3.7%
COMERCIAL	\$ 244.2	\$ 241.4	-1.1%	-3.9%
OFICINA	\$ 367.9	\$ 373.4	1.5%	-1.3%
Total general	\$ 170.5	\$ 172.3	1.1%	-1.7%

Respecto al precio por metro cuadrado, el segmento con mayor crecimiento es el industrial con un 3.7% arriba de inflación, seguido del de oficinas con un decremento de 1.3% sobre inflación y finalmente el segmento comercial con un decremento de 3.9% sobre inflación. Este último decremento es debido principalmente a la **disminución de ingresos variables**. Haciendo la comparativa únicamente de **rentas fijas**, los segmentos industrial, comercial y de oficinas incrementaron **3.3%, 1.2% y menos 1.1%** respectivamente. El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes por arriba de la inflación promedio ponderada del año es de menos 1.7%. **Sin considerar rentas variables, el crecimiento fue de 0.96%**.

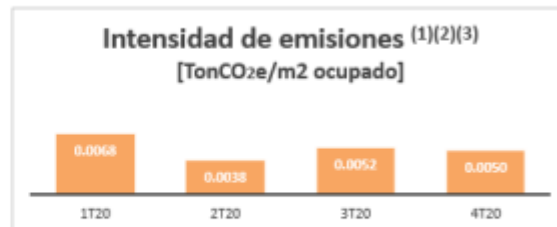
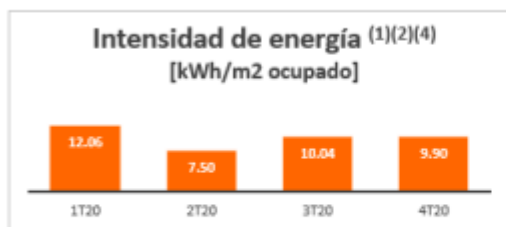
Resultados ASG

Durante el 4Q del 2020 FUNO hizo público en su página web, el análisis de vulnerabilidad de riesgos de cambio climático. Dicho análisis se realizó, alineado a las recomendaciones de TCFD y empleando dos Rutas de Concentración Representativas dadas por el IPCC (RCP4.5 y RCP 8.5) bajo horizontes a corto y mediano plazo (2039, 2069). Este análisis comprende 3 etapas:

1. Identificación de riesgos físicos relacionados a los impactos del Cambio Climático
2. Identificación de implicaciones financieros asociadas al Cambio Climático
3. Desarrollo de estrategias hacia un portafolio más resiliente

Adicionalmente, hemos identificado los inmuebles que actualmente están presentes en regiones de alto estrés hídrico. Los resultados de esta evaluación pueden encontrarse en <https://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/eficiencia-operacional/agua> y aquellos que se encuentran en zonas de alta biodiversidad: https://funo.mx/panel/archivos_subidos/reporte_espanol-2017.pdf

Información Ambiental



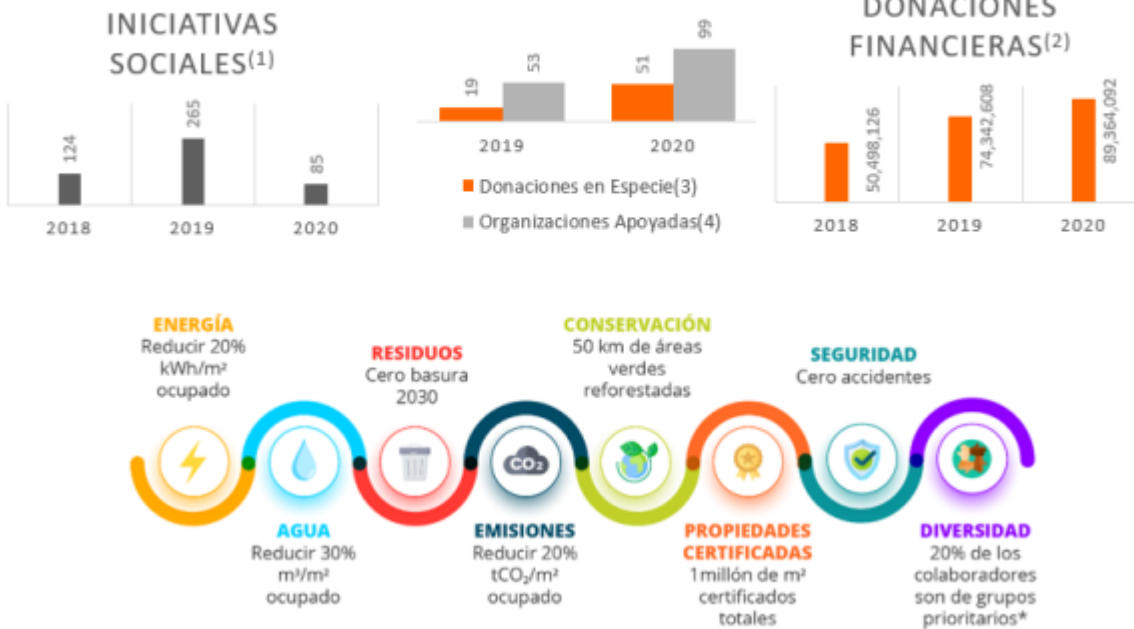
Intensidad de energía: mide los Kilowatt hora consumidos por metro cuadrado ocupado

Intensidad de emisiones: mide las toneladas de CO₂ equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Las intensidades son medidas de productividad que permiten determinar la cantidad de recursos que necesita FUNO® para dar servicio a sus inquilinos en base a la ocupación

1. Se consideran propiedades con control operacional de enero a diciembre 2019.
2. Menor ocupación no necesariamente se reflejará en menor consumo puesto que existen servicios básicos que deben mantenerse; sin embargo si refleja menor productividad.
3. Considera las emisiones Alcance 2, las cuales fueron calculadas utilizando el factor de emisión del sistema eléctrico nacional 2019, publicado por RENE, SEMARNAT. Disponible en: <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/537538/2019.pdf>
4. Los indicadores mostrados se calcularon con base en la información disponible de CFE, cualquier ajuste posterior realizado por el proveedor será reflejado en el indicador anual al cierre de 2020"

Resultados ASG Información Social



1. Considera actividades realizadas en cada uno de los inmuebles que buscan promover salud, educación, conservación ambiental, inclusión social, etc.
 2. Consideran recursos de FUNO® o sus subsidiarias destinadas a Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
 3. Considera bienes en especie, destinados a beneficio de Asociaciones de la Sociedad Civil, Fundaciones y Organizaciones No Gubernamentales.
 4. Instituciones beneficiarias de cualquiera de las 3 formas de apoyo arriba mencionadas
- * Personas con discapacidad, padres y madres solteras, LGBTQ+, comunidades indígenas y migrantes.

Resultados ASG Información Social

	1T	2T	3T	4T
Número de fatalidades	0	0	0	0
Número de accidentes de trabajo	13	7	9	0
Días perdidos por incapacidad	137	121	308	0
Rotación de colaboradores FUNO (%)		1.42	1.7	8
Rotación de subcontractados (%)		21.5	25.3	40.6
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)			25	28.5



Información Complementaria

Ingresos por segmento⁽¹⁾

Segmento	Ingresos 3T20	Ingresos 4T20	% Variación
Comercial	1,919,163	2,096,521	9.2%
Industrial	1,489,033	1,559,703	4.7%
Oficinas	896,551	883,742	-1.4%
Reserva de NC			
Covid-19	-313,000	89,812	-128.7%
TOTAL	3,991,748	4,629,778	16.0%

Pipeline Adquisiciones

Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)

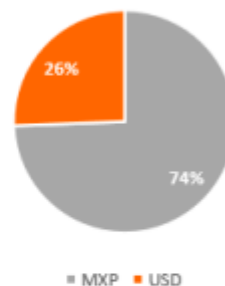
Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. mm)	Fecha estimada de cierre
Oficinas	172.5	1Q21
Oficinas/Comercial	525.0	2Q21
TOTAL	697.5	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

(1) Los ingresos por segmento incluyen el efecto de la disminución de rentas variables así como los apoyos negociados con nuestros inquilinos por COVID-19.

Desglose Ingresos



Indicadores *Leasing Spread* por segmento

El *Leasing Spread* considera los contratos que sufrieron cambios comparando con los mismos contratos del año anterior:

Moneda	Segmento	# de casos	LEASE SPREAD 4T 2020						Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
			Ingresos Anualizados (000's)	M2 2020	\$ / M2 2019 (000's)	\$/M2 2020 (000's)	% Var \$ / M2 2020 vs 2019			
MXP	Comercial	888	599,953	175,239	\$ 273.9	\$ 285.3	4.2%	3.4%	0.8%	
	Industrial	60	418,181	433,952	\$ 74.7	\$ 80.3	7.5%	3.4%	4.1%	
	Oficinas	51	387,455	122,545	\$ 258.4	\$ 263.5	2.0%	3.4%	-1.4%	
USD	Comercial	63	3,714	6,051	\$ 49.2	\$ 51.2	4.0%	1.2%	2.8%	
	Industrial	35	15,377	278,583	\$ 4.5	\$ 4.6	1.2%	1.2%	0.0%	
	Oficinas	21	5,492	21,538	\$ 22.2	\$ 21.2	-4.4%	1.2%	-5.6%	

Para el cuarto trimestre de 2020; el *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC), fue de 4.1% para el segmento comercial, 0.8% para el segmento industrial y una disminución de 1.4% para el segmento de oficinas. Este último debido a que el 51% de los m2 renovados no tuvieron incremento. El resto de los m2 renovados de oficinas tuvieron un *leasing spread* promedio de 0.9% arriba de inflación en pesos. En cuanto al *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial presenta un incremento de 2.8%, seguido por el segmento industrial con un incremento de 0% y el segmento oficinas con una disminución de 5.6%. Este último debido principalmente a que 36% de los m2 renovados tuvieron una reducción significativa en la renta relacionada con la terminación de amortización de TIs. De igual manera existen renovaciones con descuentos en el corto plazo y recuperación en el largo plazo, aunado a extensiones

de contratos. Los estragos de la pandemia Covid-19 fue el principal obstáculo para lograr renovaciones en dólares por arriba de inflación.

Es importante mencionar que el *leasing spread* considera únicamente rentas fijas. Es decir, de incluir la renta variable el *spread* sería aún mayor.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA		Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA	
			Ocupado ⁽³⁾	Ocupación ⁽³⁾				Ocupado ⁽³⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	718,835	673,375	94%	CALIFORNIA	29	348,304	291,130	84%
GRIS	1	78,643	78,643	100%	ESPACIO AGS.	1	22,531	21,370	95%
BLANCO	1	44,473	42,803	96%	LA VIGA	1	78,166	58,459	75%
AZUL	23	124,416	118,563	95%	R15	5	330,944	272,143	90%
ROJO	219	173,884	142,565	82%	SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
S. VILLAHERMOSA	1	23,877	20,861	87%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
VERDE	1	117,786	117,786	100%	SAMARA	1	133,035	119,912	90%
MORADO	16	544,844	461,933	85%	KANSAS	12	370,115	328,933	89%
TORRE MAYOR	1	83,971	79,715	95%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%	OREGON	3	34,031	31,930	94%
G30	32	2,039,801	1,935,601	95%	ALASKA	6	124,164	100,762	81%
IND. INDUSTRIALES	2	77,695	77,695	100%	TURBO	19	553,675	502,620	91%
INDIVIDUALES	9	233,737	200,656	86%	APOLO II	16	236,865	227,020	96%
VERMONT	34	530,427	477,987	90%	FRIMAX	3	369,274	369,274	100%
APOLO	47	927,669	886,963	96%	TITAN	73	1,222,860	1,168,251	96%
P12	10	91,158	70,094	77%	IND. HERCULES	6	327,248	317,872	97%
MAINE	6	160,319	152,529	95%	MITIKAH	3	178,690	106,041	100%
Total					619 10,720,998 9,872,591 93.1%				



(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea (3) Se excluyen 112,349 m2 de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

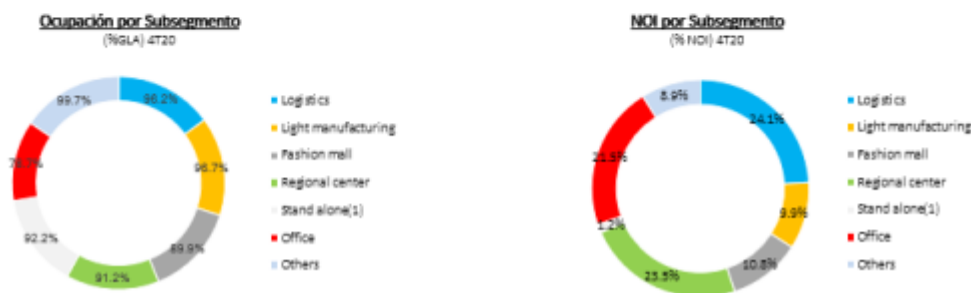
Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	31,524	43,423	1,248	11,910
BAJA CALIFORNIA	-	187,321	4,054	9,025
BAJA CALIF. SUR	25,810	-	-	773
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	103,188	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,224	423,638	-	11,686
CD. DE MEXICO	491,631	44,934	745,799	195,420
COAHUILA	47,180	91,350	-	6,669
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO. DE MEXICO	443,963	2,870,662	77,079	139,354
GUANAJUATO	53,343	28,317	-	2,226
GUERRERO	57,098	-	-	4,838
HIDALGO	56,070	51,565	-	1,473
JALISCO	203,803	261,731	38,057	258,260
MICHOACAN	-	-	-	1,061

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	13,439	4,627	-	23,221
NAYARIT	41,020	-	-	320
NUEVO LEON	195,260	631,752	39,442	15,349
OAXACA	26,692	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	136,171	285,490	27,484	2,244
QUINTANA ROO	208,953	30,232	13,384	23,711
SAN LUIS POTOSI	7,142	27,747	-	2,137
SINALOA	17,094	-	820	1,996
SONORA	69,319	15,959	5,711	10,187
TABASCO	20,861	-	-	300
TAMAULIPAS	20,514	406,925	3,385	6,660
TLAXCALA	35,374	-	-	-
VERACRUZ	78,514	-	5,014	8,191
YUCATAN	63,756	-	3,973	11,707
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
Total	2,565,242	5,576,235	966,485	764,629

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽²⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	S/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 4T20 (Ps. 000)
Logistics	4,317.3	4,153.2	96.2%	86.3	957,113.3
Light manufacturing	1,462.2	1,413.9	96.7%	98.2	393,974.0
Fashion mall	614.6	552.5	89.9%	360.2	427,890.6
Regional center	2,019.3	1,840.6	91.2%	229.1	931,351.2
Stand alone ⁽¹⁾	174.6	161.0	92.2%	118.4	49,229.7
Office	1,253.5	986.9	78.7%	365.4	852,639.5
Others	767.2	764.6	99.7%	194.0	351,807.1
Total	10,608.6	9,872.6	93.1%	166.7	3,964,005.3



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como **Otros**, A excepción de Oficinas (2) El NOI de oficinas incluye el 100% de Centro Bancomer debido a que consolidamos Mitkah, sin embargo únicamente el 62% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento (4) NOI a nivel propiedad (5) No considera m2 In Service.

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽²⁾	Fecha de Entrega
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	255,603.1	2,578.2 ⁽¹⁾	3,621.8	0	362.9	362.9	3Q'21 ⁽³⁾
Turbo	Tapachula	Retail	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	TBD
Apolo III	Satelite	Retail/Office	60,400.0	341.6	1,473.5	0	209.4	209.4	TBD
Total			348,251.1	3,417.8	3,487.8	0.00	672.3	672.3	

Expansiones/Re- desarrollos⁽⁴⁾

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽²⁾	Fecha de Entrega
Kansas	Galerias Valle Oriente	Comercial/Oficina/Otros	54,671	1,053.5	445.5	0	185	185	4Q'21

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽²⁾	Fecha de Entrega
Mitkah	Mitkah ⁽⁵⁾	Comercial/Oficina	265,104	5,886.2	3,240.8	0	1767	1767	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Entrega fase 2.

(3) GLA pendiente de entregar. El GLA total del proyecto: 352,340.5

(4) El CAPEX considera el costo del terreno y el compromiso de pago de los m² ya entregados

(5) Tabla incluye los proyectos más significativos.

(6) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitkah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Se excluye el valor de la tierra.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$5,886.2 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitkah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m² que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación **31/12/2020**

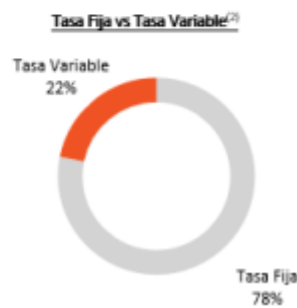
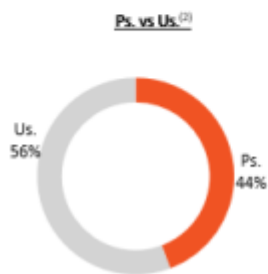
Activos	\$ 1,175,378
Propiedades de inversión	\$ 12,448,560
Pasivos	\$ 2,969,663
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 6,605,650
Participación no controlada	\$ 4,048,625
31/12/2020	
Utilidad del año	\$ 480,379
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 182,544



Perfil Crediticio

Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	41.2%	Menor o igual a 60%	Cumple
Límite de deuda garantizada	3.1%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.56x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple
Activos totales no gravados	234.9%	Mayor o igual a 150%	Cumple



(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.

(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

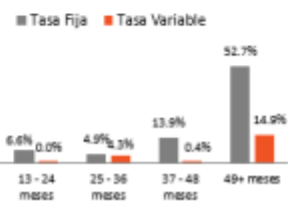
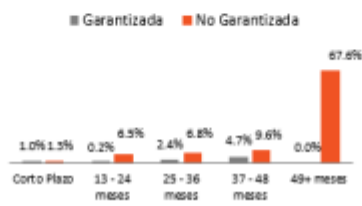
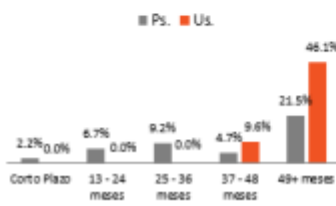
Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽¹⁾	10,821.4
Utilidad de operación después de distribuciones	15,765.6
Lineas de crédito	27,783.4
Subtotal	54,370.4
Servicio de la deuda	13,986.4
CapEx	6,019.1
Subtotal	19,821.5



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	40.8%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.74x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,201.4 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020. Esto es equivalente a Ps. 0.3119 por CBF⁽¹⁾.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904
2T	0.3022	0.300	0.41	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.555	0.5850	0.3170
4T	0.3689	0.4216	0.48	0.489	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119

(1) Distribución calculada con base en el número de CBFIs en circulación al día de la distribución: 3,851,565,719.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.	1,612,370	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.	1,544,453	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	8,478	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al Valor Agregado		3,294,006	4,127,887
Pagos anticipados		1,030,474	1,441,820
Total de activo circulante		15,236,374	11,484,478
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	278,253,392	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.	9,510,584	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,527,464	1,262,464
Pagos anticipados		840,301	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.	375,330	30,232
Otros activos	8.	1,324,540	1,401,774
Total de activo no circulante		291,831,611	270,629,664
Total de activo		307,067,985	282,114,142

Pasivo a corto plazo:

Préstamos	9.	2,803,048	2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,316,335	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	926,235
Rentas cobradas por anticipado		336,255	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	274,712	250,568
Total de pasivo a corto plazo		8,399,986	7,451,015

Pasivo a largo plazo:

Préstamos	9.	122,726,810	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,273,029	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		541,696	611,963
Instrumentos financieros derivados	10.	438,165	696,921
Total de pasivo a largo plazo		125,272,427	107,758,259

Total de pasivo

	133,672,413	115,209,274
--	--------------------	--------------------

Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:

Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,183,896	109,935,017
Utilidades retenidas		61,752,456	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(986,626)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,593,366	2,894,230
Total de patrimonio controladores		168,533,092	162,892,830
Participación no controladores		4,862,480	4,012,038
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		173,395,572	166,904,868

Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

	\$ 307,067,985	\$ 282,114,142
--	-----------------------	-----------------------

Información Financiera**Estado de Resultados**

Cifras en miles de pesos

	31/12/2020	Transacciones del cuarto trimestre 2020	30/09/2020	31/12/2019	Transacciones del cuarto trimestre 2019	30/09/2019
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 17,816,871	\$ 4,539,966	\$ 13,276,906	\$ 16,843,134	\$ 4,476,227	\$ 12,366,907
Reserva por descuentos	(829,799)	89,812	(919,611)	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	1,877,589	469,216	1,408,373	1,824,583	485,021	1,339,562
Reserva por descuentos	(114,110)	(3,358)	(110,752)	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	73,212	243,533	351,524	91,504	260,020
Comisiones	125,939	22,579	103,360	169,842	40,349	129,493
	19,193,235	5,191,427	14,001,808	19,189,083	5,093,101	14,096,982
Honorarios de administración	(860,787)	(249,267)	(611,520)	(898,508)	(225,329)	(673,179)
Gastos de administración	(1,583,795)	(334,908)	(1,248,887)	(1,228,201)	(348,339)	(879,862)
Gastos de operación	(1,851,136)	(534,668)	(1,316,468)	(1,939,700)	(495,620)	(1,444,080)
Predial	(551,161)	(137,178)	(413,983)	(533,806)	(152,565)	(381,251)
Seguros	(281,209)	(72,170)	(209,039)	(267,771)	(66,611)	(201,160)
	(5,128,088)	(1,328,191)	(3,799,897)	(4,867,986)	(1,288,454)	(3,579,532)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	14,065,147	3,863,236	10,201,911	14,321,097	3,804,647	10,516,450
Gastos por intereses	(7,882,981)	(2,034,124)	(5,848,857)	(5,690,016)	(1,415,649)	(4,274,367)
Ingresos por intereses	306,535	57,929	248,606	648,127	107,326	540,801
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,488,701	1,887,041	4,601,660	9,279,208	2,496,324	6,782,884

Utilidad en venta de propiedades de inversión	489,680	289,782	199,898	50,575	-	50,575
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(2,158,947)	7,710,447	(9,869,394)	1,889,953	1,861,443	(301,490)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(470,276)	731,510	(1,201,795)	279,664	205,071	74,593
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	10,099,863	866,979	9,432,904	8,161,085	2,163,062	5,998,023
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,046)	(75,638)	(108,184)	(31,548)	(75,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(229,070)	(80,152)	(148,918)	(195,341)	(51,313)	(144,028)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-	-	(150,744)	-	(150,744)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	(65,848)	-	(65,848)	-	14,200	(14,200)
Otros gastos	(19,377)	(27,729)	8,352	(123,799)	(72,429)	(51,370)
Bono ejecutivo	(73,328)	(30,852)	(42,676)	(602,099)	(142,014)	(460,085)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 13,969,234	\$ 11,121,680	\$ 2,837,554	\$ 18,150,318	\$ 6,442,795	\$ 11,707,522
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-(perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(488,243)	35,842	(504,085)	(612,825)	117,999	(730,824)
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 13,480,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469	\$ 17,537,493	\$ 6,560,795	\$ 10,976,698
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	12,974,248	10,401,387	2,972,861	18,000,065	6,429,723	11,570,332
Participación no controladora	984,986	720,293	264,693	150,253	13,073	137,190
	\$ 13,969,234	\$ 11,121,680	\$ 2,837,554	\$ 18,150,318	\$ 6,442,795	\$ 11,707,522
Utilidad (perdida) integral consolidada:						
Participación controladora	12,589,039	10,445,094	2,143,945	17,387,230	6,547,722	10,839,508
Participación no controladora	901,952	712,428	189,524	150,263	13,073	137,190
	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469	\$ 17,537,493	\$ 6,560,795	\$ 10,976,698

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2020	31/12/2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 13,969,234	\$ 18,150,318
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión	(10,099,883)	(8,161,085)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	1,881,143	(760,121)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(489,680)	(50,575)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	331,254	303,525
Bono ejecutivo	73,328	602,099
Intereses a favor	(306,535)	(648,127)
Intereses a cargo	7,882,981	5,690,016
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	470,276	(279,664)
Total	13,702,118	14,846,386
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(124,138)	(180,075)
Otras cuentas por cobrar	(467,829)	(922,546)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	33,521	11,368
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	833,882	(1,212,446)
Pagos anticipados y otros activos	109,457	(411,360)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(579,388)	(830,377)
Rentas cobradas por anticipado	(121,737)	114,902
Depósitos de los arrendatarios	110,496	205,455
Cuentas por pagar partes relacionadas	24,145	45,394
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	13,520,527	11,666,701

Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,591,676)	(7,401,364)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(5,582,266)	(17,013,964)
Venta de propiedades de inversión	2,243,202	250,575
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,069,549)	(2,124,476)
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	(601,077)
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(2,036,500)
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo adquirido	-	(288,825)
Reembolso a Asociadas	(51,510)	-
Intereses cobrados	306,535	621,888
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(9,745,264)</u>	<u>(28,593,743)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(23,860,589)	(19,952,065)
Préstamos obtenidos	39,912,175	49,547,710
Instrumentos Financieros Derivados	(702,896)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(5,721,241)	(9,087,663)
Recompra de CBFIs	(1,300,864)	-
Intereses pagados	(7,398,169)	(4,946,952)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>928,416</u>	<u>15,561,030</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	4,703,679	(1,366,012)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>3,042,914</u>	<u>4,408,926</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ <u>7,746,593</u>	\$ <u>3,042,914</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Glosario:

NOI:

El ingreso operativo neto se calcula sustrayendo al ingreso operativo de las propiedades los gastos de operación, mantenimiento, predial, seguro y partidas no recurrentes; excluyendo ingresos/gastos financieros y cuota de administración.

FFO:

Los fondos provenientes de la operación. Se obtienen de eliminar los efectos de partidas que no requieren efectivo al sumar o restar a la utilidad neta consolidada los siguientes conceptos: 1) Ajustes al valor razonable 2) variación de tipo de cambio 3) efecto de valuación de instrumentos financieros 4) amortización de comisiones bancarias 5) provisión bono ejecutivo 6) amortización de plataforma administrativa 7) participación no controlada por FUNO y 8) partidas no recurrentes.

AFFO:

Se obtiene de ajustar al FFO sumando o restando 1) la utilidad en venta de propiedades de inversión y restar el 2) CAPEX de mantenimiento.

Valor neto de los activos (NAV):

Es el "valor razonable de mercado" de todos los activos de la compañía. Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables; adicionalmente los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

Valor razonable de propiedades de inversión: Es determinado una vez al año mediante el estudio de un tercero independiente. Dicho estudio considera tres metodologías de evaluación: 1) Valor de reposición del inmueble 2) valor en transacciones de propiedades comparables y 3) capitalización de rentas. No siendo un promedio de las tres sino considerando ponderaciones diferentes dependiendo las condiciones específicas de cada propiedad.

Ajuste al valor razonable: Es el resultado de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión en el período.

Capitalización de intereses:

Es la asignación del monto de interés del período que corresponda a la parte de la deuda utilizada para el desarrollo.

Fondos disponibles para distribución:

Para FUNO, el fondo disponible para la distribución es equivalente al AFFO del trimestre; no obstante el mínimo requerido por ley es el equivalente al 95% del ejercicio fiscal.

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

Se refiere a las propiedades que forman parte del portfolio operativo; Incluye también propiedades categorizadas como *"In Service"*.

Número de Operaciones:

Se define como los diferentes usos de una misma propiedad de acuerdo al segmento de negocio. La compañía cuenta con propiedades de uso mixto y que por conveniencia funcional es necesario contar con diferentes operadores. Ejemplo. Samara cuenta con un operador para el corporativo de oficinas y otro para el centro comercial y hotel.

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

Considera el cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones, producto de una renovación a las condiciones anteriores de contrato; considerando únicamente renta fija.

Propiedades constantes:

Compara el desempeño de ingresos, precio por metro cuadrado, área bruta rentable y ocupación de propiedades constantes a través del tiempo. Considerando renta fija + variable.

Propiedades *In Service* o transición:

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; se ha decidido incorporar una nueva clasificación a las mismas.

Serán consideradas propiedades *"In Service"* las que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.
2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.
3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%.

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuentan con un *pre-leasing* igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación.

El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:

- Industrial: 12 meses

- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI). Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011, su fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento (y su posible venta futura) y el otorgamiento de financiamiento, utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFI.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV. El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.

La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal.

- El resultado fiscal distribuible del ejercicio se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.
- La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal. ? Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los Tenedores, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros. ? Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas Tenedores.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a ciertas otras inversiones) son:

- Un rendimiento en efectivo en comparación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal; ? El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Activos;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos. Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Negociación de nuestros CBFIs Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Consideramos que nuestros CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Activos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar Propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en

mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del Activo que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

No contamos con un calendario de inversiones o desinversiones dada la naturaleza de nuestro negocio, en el cual ejecutamos las oportunidades que se presentan en el mercado.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o de los Administradores, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores

serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador, el Asesor, las Empresas de Servicios de Representación, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este documento. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo al amparo de los CBFIs.

I. Riesgos Relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR y otras disposiciones legales aplicables, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño histórico. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.

La emisión o venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de CBFIs en relación con adquisiciones de Activos, la emisión de CBFIs para pago de contraprestación a nuestro Asesor y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser

enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios a nuestros prestadores de servicios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, así como disminuir su valor.

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna emisión.

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la *Securities Act* o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos de América, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia. No tenemos la intención de dar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* respecto a nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados únicamente en la BMV pero no podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;

- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAs.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

Nuestro Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión de CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente

documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores de CBFIs no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Como consecuencia de lo anterior, dichos Tenedores de CBFIs podrían sufrir una dilución en la tenencia de sus certificados en emisiones futuras de CBFIs.

II. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regula a las FIBRAS, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de nuestros CBFIs no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho

impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los convenios de adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

En el caso de algunos estados de México, no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en los estados y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

III. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores de CBs.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBs a sus tenedores.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondientes a cada Emisión de CBs. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

IV. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

La actual pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían tener efectos adversos importantes en nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

En diciembre de 2019, se registró la aparición del virus COVID-19 en Wuhan, China, y el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró al COVID-19 como pandemia. El brote ha llegado a más de 160 países y ha llevado a gobiernos y otras autoridades de todo el mundo, incluidas las autoridades federales, estatales y locales en México, a imponer medidas destinadas a controlar su propagación, incluidas restricciones a la movilidad y operaciones comerciales, tales como: prohibición de viajes, cierres fronterizos, cierres comerciales, cuarentenas y confinamiento forzoso. A la fecha de este reporte anual, es imposible predecir cuánto tiempo durará la pandemia del COVID-19, o las medidas tomadas para prevenir su propagación.

El impacto de la pandemia del COVID-19 y las medidas para evitar su propagación, podrían afectar negativamente nuestros negocios, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera de diversas maneras. Por ejemplo, nuestros arrendatarios que experimentan deterioro en sus condiciones financieras, como resultado de la pandemia del COVID-19 y podrían no estar dispuestos o no podrían pagar la Renta en su totalidad o de manera oportuna. En algunos casos, es posible que tengamos que reestructurar las obligaciones arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento a largo plazo y es posible que no podamos hacerlo en términos que sean tan favorables para nosotros como los que actualmente tenemos. Numerosas acciones iniciadas a nivel federal, estatal y municipal así como aquellas iniciadas por la industria, también podrían afectar nuestra capacidad de cobrar la Renta o de ejercer cualquier derecho al amparo de nuestros Contratos de Arrendamiento que derive del incumplimiento del pago de la Renta de nuestros arrendatarios. Algunos de nuestros arrendatarios podrían incurrir en costos o pérdidas significativas en respuesta a la pandemia del COVID-19, perder negocios debido a cualquier interrupción en las operaciones de nuestras propiedades o incurrir en otras responsabilidades relacionadas con órdenes de confinamiento, cuarentenas, infecciones u otros factores relacionados.

Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones - *Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos".*

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos también dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades. Después del brote de COVID-19, las consultas de posibles nuevos arrendatarios en nuestras propiedades, así como el interés en renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, han comenzado a disminuir materialmente. Además, como consecuencia del impacto negativo que la pandemia del COVID-19 está teniendo en la condición económica de algunos de nuestros arrendatarios, es posible que sea necesario negociar estratégicamente con algunos de ellos para otorgar ajustes temporales de Renta o extensiones en el pago de la misma. Podríamos enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con las rentas actuales por debajo del mercado o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a las tasas actuales o superiores del mercado debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de nuestros arrendatarios. Asimismo, debido a la pandemia del COVID-19 y las medidas gubernamentales para evitar su propagación, es posible que nos veamos obligados a retrasar las actividades de construcción relacionadas con nuestra Cartera de Desarrollo. No podemos prever por cuánto tiempo continuarán estos efectos de la pandemia del COVID-19.

La pandemia del COVID-19 ha causado, y es probable que continúe causando, graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos. Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

El alcance de los efectos de la pandemia del COVID-19 en nuestro desempeño operativo y financiero, dependerá de futuras circunstancias, incluyendo la duración, la propagación y la intensidad del brote, lo cual es incierto e impredecible. Debido a la velocidad con que se ha desarrollado la pandemia, en este momento, no nos es posible estimar el efecto de estos factores en nuestro negocio, pero consideramos que el impacto adverso en nuestro negocio, los resultados de las operaciones, la situación financiera y los flujos de efectivo podrían ser material.

El plan de apoyo del COVID-19, recientemente anunciado por el gobierno mexicano podría dar lugar a un período prolongado de debilidad económica en México, y continuaría existiendo una incertidumbre significativa sobre cómo y en qué medida se implementará.

El 30 de marzo de 2020, el Consejo de Salubridad General declaró una emergencia de salud pública, y el 31 de marzo de 2020, la Secretaría de Salud anunció acciones extraordinarias para enfrentar la emergencia de salud causada por el virus COVID-19. Cabe destacar que el acuerdo suspende todas las actividades económicas no esenciales del 30 de marzo al 30 de mayo de 2020, lo cual está causado y esperamos siga causando impactos negativos en la economía mexicana, mismos que, actualmente no pueden cuantificarse.

Como resultado de esta suspensión, muchos de los negocios de nuestros inquilinos se verán afectados material y negativamente, y encontrarán dificultades significativas en términos de mantener su rentabilidad.

El 6 de abril de 2020, el presidente de México dio a conocer un plan destinado a aliviar la crisis relacionada con el COVID-19. Este plan consiste principalmente en lo siguiente: aumentos en la inversión pública y el gasto social, otorgando préstamos a personas físicas y a pequeñas empresas, y adoptando medidas adicionales de austeridad. Sin embargo, sigue habiendo una incertidumbre significativa sobre la mecánica y los procesos necesarios para implementar este plan. Adicionalmente, el plan actualmente no incluye rescates, disminución de impuestos o incrementos de la deuda pública, aunque tales medidas podrían adoptarse en el futuro. Es posible que estas estrategias no sean suficientes para reducir el impacto económico negativo que la pandemia tendrá en nuestros inquilinos y en nuestro negocio, propiedades, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Una porción sustancial de nuestros ingresos proviene de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.1% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.5% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.4% del GLA de nuestra Cartera o el 6.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.2% del RFA. Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios.

Asimismo, los negocios de nuestros arrendatarios podrían verse afectados material y negativamente por el impacto del brote del COVID-19 en la economía global y en la economía mexicana. Nuestros arrendatarios operan una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores económicos, muchos de los cuales enfrentan, y continuarán enfrentando significativos desafíos e impactos negativos como

resultado del brote del COVID-19. Estos impactos pueden incluir, entre otros, reducción en los volúmenes comerciales, cierres temporales de las instalaciones de nuestros arrendatarios, liquidez insuficiente, pagos retrasados o incumplimiento en los pagos por parte de los clientes de nuestros arrendatarios, mayores niveles de endeudamiento o la falta de financiamiento suficiente para nuestros arrendatarios y otros factores que están fuera de nuestro control. En la medida en que la pandemia del COVID-19 afecte negativamente los resultados comerciales y financieros de nuestros arrendatarios, podría proveer a nuestros arrendatarios de un argumento de fuerza mayor para dejar de pagar la Renta en relación con sus respectivos Contrato de Arrendamiento y también podría incrementar el efecto de muchos de los otros riesgos descritos en la presente sección.

Si nuestros arrendatarios experimentaran una desaceleración en sus negocios debido al brote del COVID-19 o cualquier otro factor, su condición financiera podría debilitarse, lo que podría resultar en la imposibilidad de realizar los pagos puntuales de la Renta o el incumplimiento de lo Contrato de Arrendamiento, lo que podría afectar seriamente nuestro rendimiento.

La concentración geográfica de nuestras Propiedades en estados de México localizados en el centro y sur del país podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en dichas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades en nuestra Cartera localizadas en el Estado de México, Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco y Chihuahua, representan aproximadamente 32.7%, 17.0%, 9.7%, 7.7% y 5.9% de nuestro GLA, respectivamente y 20.3%, 33.0%, 8.0%, 9.1% y 3.7%, de nuestro RFA. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). Por ejemplo, el 19 de septiembre de 2017, un terremoto en México afectó significativamente a la Ciudad de México, Morelos, Guerrero y Puebla. Si bien ningún daño material a las propiedades de nuestra Cartera fue identificado, futuros terremotos podrían dañar la infraestructura necesaria para nuestras operaciones. En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectadas de forma adversa por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, FIBRAS y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo

que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o de efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Al 31 de diciembre de 2019, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 94.5% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 4.5% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2019, o 416,120 m², se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras propiedades serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestras propiedades o espacios disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o pagar obligaciones bajo los CBs, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Adicionalmente, posibles periodos de recesión o disminución económica, como el que se espera ocurra en 2020 como consecuencia de la pandemia mundial derivada del COVID-19, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una disminución general de nuestras Rentas o un aumento en la falta de pago por nuestros arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Dependemos de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital y si somos incapaces de obtener dichos recursos, podríamos ser incapaces de efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer nuestro negocio, completar el desarrollo o re-desarrollo de proyectos o bien cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, requerimos, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% (noventa y cinco por ciento) del

Resultado Fiscal. Debido a ello, podríamos ser incapaces de fondear, del efectivo retenido en nuestras operaciones, todas nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos o re-desarrollos y cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Por ello, nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones. Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Nuestra capacidad para obtener capital para expandir nuestro negocio depende en parte, del valor de mercado de nuestros CBFIs, y el incumplir con la expectativa del mercado con respecto a nuestro negocio puede afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra habilidad para vender nuestros instrumentos de capital.

La disponibilidad de capital depende, en parte, del precio de nuestros CBFIs, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAs;
- la reputación general de las FIBRAs y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de capital y deuda, incluyendo cambios en las tasas de interés, las cuales pueden llevar a potenciales compradores de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para mantener o incrementar nuestras Distribuciones, lo cual depende, en gran medida, en nuestro flujo de efectivo de nuestras operaciones, el cual depende a su vez en el incremento de ingresos derivado de adquisiciones adicionales e incrementos de renta; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

De la misma manera, nuestra capacidad de emitir y colocar CBs dependerá de las mismas condiciones y factores señalados anteriormente.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores, por lo que a su vez podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o podría afectar nuestra capacidad para entregar Distribuciones.

Nuestros arreglos financieros existentes contienen y los futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los documentos que rigen los Senior Notes y los CBs que hemos emitido incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos: (i) permiten un máximo de 60% (sesenta por ciento) de apalancamiento y un máximo de 40% (cuarenta por ciento) de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 (uno punto cinco) a 1.0 (uno punto cero) en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos activos totales de por lo menos 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 31 de diciembre de 2019, nuestro nivel de apalancamiento era de 38.6%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 3.2%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.92x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 257.1%. Al 31 de diciembre de 2019, conforme al anexo AA de la Circular única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 38.6% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 1.94x.

Esperamos adquirir en el futuro nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado

de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones, el precio de mercado de nuestros CBFIs y el cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Al 31 de diciembre de 2019 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$107,724.2 millones, de la cual Ps. \$8,969.3 millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones, incluyendo efectuar Distribuciones, reduciendo recursos disponibles para nuestra operación y CAPEX de Mantenimiento, oportunidades futuras de negocio y otros fines;
- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectarnos adversamente.

Consideramos que tenemos coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 31 de diciembre de 2019, el 100% (ochenta por ciento) de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). No podemos asegurar que seremos capaces de obtener los seguros en la parte no asegurada

de nuestra Cartera. Si sufrimos alguna pérdida que no esté asegurada, podríamos estar sujetos al pago de dicha pérdida lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos sufrir un efecto adverso. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán afectarse de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o bien, cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

Podríamos adquirir propiedades con gravámenes, tales como hipotecas o con algún crédito vigente y podríamos incurrir en nuevos pasivos o refinanciar deuda existente al adquirir dichas propiedades

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podríamos adquirir propiedades o derechos con algún gravamen que podría limitar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Podríamos también adquirir dichas propiedades o derechos con la intención de repagar la deuda en dichas propiedades o derechos, o podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciamientos en relación con las mismas. Podríamos no tener los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la deuda o podríamos ser incapaces de repagarla, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y operaciones.

Si fuéramos incapaces de vender, ceder o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio podría verse adversamente afectado

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidas y es difícil enajenarlas rápidamente. El flujo de efectivo, en su caso, se realiza derivado de una inversión inmobiliaria, generalmente hasta que el activo es enajenado o refinanciado. Podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión en caso de que enajenemos o refinanciamos un activo en términos menos favorables a los esperados o si somos

incapaces de efectuar dicha enajenación. Particularmente, estos riesgos podrían surgir derivado de la falta de mercado para cierto activo, cambios en las condiciones financieras de posibles adquirentes, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en la Legislación Aplicable a dichos activos.

Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de CAPEX de Mantenimiento y de CAPEX de Desarrollo.

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos. El presupuesto destinado para CAPEX de Mantenimiento para los próximos 5 años a partir del 31 de diciembre de 2019 es de aproximadamente Ps. \$1,300 millones, los cuales serán aplicados conforme sea requerido para cada una de nuestras propiedades. No podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y de seguridad, y podríamos incurrir en costos que tuvieren un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimientos bajo o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), nuestro Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de

extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

Incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros arrendatarios relacionados con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Nuestra incapacidad para mantener información relacionado con nuestras actividades de arrendamiento podría tener como resultado en penalizaciones bajo la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el

futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores de CBFIs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez, lo que a su vez podría afectarnos adversamente respecto a nuestra capacidad para hacer Distribuciones o bien, al cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

En el año en curso, Fibra Uno aplicó por primera vez las siguientes IFRS, que entraron en vigor el 1 de enero de 2019:

- IFRS 16 Arrendamientos.
- IFRS 9 Instrumentos Financieros, fase de aplicación de la Contabilidad de Coberturas.

Fibra Uno ha determinado los impactos en los estados financieros consolidados asociados a los nuevos requisitos establecidos en las nuevas normas, así como el impacto en la operación del negocio, procesos internos de generación de información, registros contables, sistemas y controles.

Como resultado del análisis que ha realizado Fibra Uno, ha concluido que la adopción de la IFRS 16 no generó ningún impacto contable.

A partir del 1 de enero de 2019, para todos los nuevos instrumentos financieros derivados contratados que inicien después de la fecha de adopción, Fibra Uno realiza la documentación formal con los nuevos requerimientos para conservar los instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura. La adopción de la IFRS 9 en los estados financieros consolidados de Fibra Uno no tuvo efectos.

En el año en curso, Fibra Uno ha adoptado una serie de modificaciones a las IFRS e Interpretaciones emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Podemos ser incapaces de completar la adquisición de Activos que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si logramos formalizar las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de activos a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los activos deseados debido a la competencia de otros competidores en el sector inmobiliario;
- podríamos adquirir activos que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los activos para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un activo deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de activos comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de due diligence, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativo en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos de nuestros Administradores, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de activos a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir activos sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los activos y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de los activos.

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de Activos. Con base en la LIVA y el Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad

fiscal en un plazo máximo de 40 (cuarenta) Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución del IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados material y adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestras propiedades están concentradas en los sectores industrial, comercial y oficinas en México por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si ocurre una recesión en alguno de dichos sectores

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 615 Propiedades (dentro de las que se comprenden 5 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 641 Operaciones diversificadas en: 146 comerciales, 191 industriales, 99 de oficinas y 205 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.1 millones de metros cuadrados de GLA (2.7 millones comerciales, 5.4 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.7 millones de otros tipo de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2019 del 94.5%. Esta concentración podría exponernos al riesgo de recesiones en los sectores comercial, oficinas o industrial en un grado mayor a si nuestras propiedades estuvieran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Nuestra capacidad para enajenar nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían disminuir el valor de alguna Propiedad enajenada, dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Al momento de enajenación de una Propiedad, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si aplica, cualquier derecho de preferencia. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y ciertos Convenios de Aportación de la Cartera de Aportación, mientras que los aportantes de las propiedades respectivas mantengan CBFIs recibidos con motivo de dicha aportación, tendrían el derecho de reversión respecto a las Propiedades que hayan aportado. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, esperamos seguir estando involucrados en actividades de desarrollo por lo que estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios;

- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos a los que ya se hayan destinado recursos importantes, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de las mismas.

Como parte de la adquisición de propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos, o no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades o propiedades antes de su adquisición por nosotros, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas o no reveladas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen nuestro patrimonio. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos de indecisión, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables por los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones.

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar el pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes o en relación con la adquisición, enajenación o desarrollo de Propiedades. El resultado de dichos procesos podría afectarnos adversa y materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad, desarrollo y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

V. Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

Nuestro Administrador es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestro Administrador. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o nuestro Administrador, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestro Administrador seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de nuestro Administrador y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar a consecuencias adversas para los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador son socios en dichas sociedades o Personas Relacionadas. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas.

Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité

Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a ciertas consecuencias fiscales una vez que enajenemos las Propiedades que hayan sido aportadas por ellos. Los impuestos relacionados con la aportación de dichas Propiedades se difieren inicialmente pero deben ser pagados por los aportantes al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: (i) que enajenemos la propiedad en cuestión o (ii) que los aportantes respectivos enajenen los CBFIs que hayan recibido por la aportación. Por lo anterior, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrían tener distintos objetivos respecto a la correcta valuación, tiempos y otros términos materiales respecto de la enajenación de dichas propiedades y podría ejercer su influencia sobre nuestros asuntos al tratar de posponer, diferir o prevenir cierta transacción que de otra forma pudiera ser en los mejores intereses de nuestros Tenedores.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

Podríamos incumplir con contratos celebrados debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen

intereses en las propiedades que adquirimos en las Transacciones de Formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios o funcionarios de nuestro Administrador, nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con nuestro Administrador y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, nuestro Administrador, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que son socios de las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de CBFIs.

El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados con Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o socios o accionistas del Administrador, el Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con el Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y el Contrato de Administración con el Administrador F1 Management, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

VI. Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no es un fideicomiso de garantía por lo que nuestros Tenedores de CBFIs adquieren, mediante la adquisición de nuestros CBFIs, el derecho a recibir Distribuciones en términos del Fideicomiso. Por lo anterior, no existe garantía alguna de que nuestros Tenedores recibirán el pago de Distribuciones y las mismas dependen de nuestra capacidad para recibir flujos derivados de la inversión en bienes raíces.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando, está sujeto a modificaciones y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y no puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestro régimen como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, nuestros resultados de operación o nuestro negocio lo que podría afectarnos adversamente.

En la medida en que el régimen fiscal aplicable a la FIBRA sea modificado, dichos cambios podrán hacer imposible calificar como FIBRA.

Los impuestos relacionados con nuestras propiedades podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable

Inclusive si seguimos calificando como FIBRA para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestras propiedades. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones u obligaciones bajo los CBs podría verse afectada adversamente.

Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de las Propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Cualquier persona (incluyendo los Fideicomitentes Adherentes) que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de los Tenedores.

Los directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestro Administrador, tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestro Administrador, tienen intereses en negocios diferentes a los nuestros, incluyendo obligaciones de administración relacionadas con ciertas entidades que no están aportando o no han sido adquiridas por nosotros. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, puesto que ellos podrían distraerse, como directivos del equipo de administración de nuestro Asesor; de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que podría generar potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

El Fideicomiso de Control está controlado por un comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de

enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. El cambio en estas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

VII. Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;

- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No podemos garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera, el precio de nuestros CBFIs o de que no afectarán negativamente nuestra capacidad de pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o la entrega de Distribuciones.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente nuestro negocio, los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el precio de nuestros CBFIs, nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera y que ello nos afecte adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición

financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de debilidad económica y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB incrementó en 2.1% en 2018 y disminuyó en 0.1% en 2019. El crecimiento del PIB no alcanzó las expectativas del gobierno mexicano en 2019. El 1 de abril de 2020, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se contraiga o expanda dentro de un rango de entre -3.5% a 0.9% en 2020. Sin embargo, dicha estimación no considera los efectos producidos desde la fecha de brote del COVID-19, por lo que estaría sujeta a una revisión material. No se han publicado cifras revisadas del PIB previsto para 2020 desde esa fecha.

No podemos asegurar que estas estimaciones y pronósticos sean precisos, que las condiciones económicas débiles no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros inquilinos respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra posición financiera y resultados de operación.

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación. En abril de 2020, el valor del Peso en relación con el Dólar ha disminuido significativamente como consecuencia, entre otros factores, de los efectos económicos de la pandemia del COVID-19 y la disminución de los precios del petróleo en todo el mundo. No está claro cuál será el tipo de cambio en los próximos meses. Generalmente no celebramos contratos de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones de tipo de cambio que resulten de nuestra deuda en Dólares. El Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar y podría continuar así en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las

inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras Distribuciones de Efectivo, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.

Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente el 72.0% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 28.0% de nuestros Contratos de Arrendamiento, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque, según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Desarrollos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros valores o nuestros resultados de operación

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas podrían, en distinto grado, verse afectadas por condiciones económicas y de mercado de otros países emergentes y los Estados Unidos de América. A pesar de que dichas condiciones podrían diferir significativamente a las condiciones de México, las

reacciones de los inversionistas al desarrollo de otros países podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La tasa anual de inflación, determinada con base en los cambios al Índice Nacional de Precios al Consumidor o INPC, fue de 3.4% para 2016, 6.8% para 2017, 4.8% para 2018, 2.8% para 2019 y ha sido proyectada para ubicarse en un rango de entre 3.5% a 4.64% en 2020, sin embargo, el estimado para 2020 fue publicado el 1 de abril de 2020 y, por lo tanto, no toma en consideración los efectos del brote del COVID-19 y, por tanto dicha proyección estaría sujeta a una revisión material, Un cambio adverso en la economía mexicana podría tener un impacto negativo en la estabilidad de precios y podría resultar en una mayor inflación que sus principales socios comerciales. Altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en los Estados Unidos de

América, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, nuestras operaciones y condición financiera.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar materialmente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones y condición financiera.

En los últimos años, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

La relación entre México y los Estados Unidos de América podría haberse cambiado adversamente después de las últimas elecciones presidenciales en los Estados Unidos de América y, cualquier cambio futuro en dicha relación, podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana y consecuentemente en nosotros.

La economía mexicana y el valor de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas, podrían verse afectados por las condiciones económicas, de mercado y políticas de los Estados Unidos de América y por la relación económica entre México y los Estados Unidos de América. Asimismo, las condiciones económicas en México se encuentran altamente relacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos de América, como resultado de los acuerdos comerciales y el alto nivel de actividad económica entre los dos países.

Desde su elección, el presidente de los Estados Unidos de América, Donald J. Trump, ha implementado e impulsado diversas revisiones sustanciales a las políticas comerciales y fiscales de los Estados Unidos de América, incluida la renegociación o terminación de ciertos acuerdos comerciales tales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN, y ha instituido o propuesto la imposición de impuestos fronterizos, cierres de fronteras y aranceles sobre todos o ciertos bienes importados desde México a los Estados Unidos de América, u otras medidas que podrían afectar particularmente a la economía mexicana.

En particular, en diciembre de 2019, representantes de los Estados Unidos de América, México y Canadá, firmaron el Tratado entre México, Estados Unidos de América y Canadá o T-MEC, el cual fue diseñado para sustituir al TLCAN. Este tratado ha sido ratificado por los respectivos cuerpos legislativos en los tres países y su fecha de entrada en vigor aún no ha sido confirmada.

De acuerdo con el texto de la T-MEC, una vez que todas las partes se hayan notificado por escrito la finalización de los procedimientos internos requeridos para la entrada en vigor de este tratado, el T-MEC entraría en vigor el primer día del tercer mes siguiente a la fecha de la última notificación.

Aunque tanto México como Canadá han informado sobre la finalización de sus procedimientos internos requeridos para la entrada en vigor del T-MEC, la notificación por parte de los Estados Unidos de América aún está pendiente. Los Estados Unidos de América han dejado en claro que el T-MEC no entrará en vigor hasta que ellos hayan "certificado" que México ha realizado todas las modificaciones legales a su marco legal nacional, para cumplir con los estándares del tratado.

Tanto México como los Estados Unidos de América han declarado que, a pesar de las restricciones del COVID-19 en curso, continúan trabajando para garantizar que podrán cumplir con las obligaciones que entrarán en vigor en el momento en que el T-MEC entre en vigencia (es decir, modificaciones específicas a la legislación mexicana, regulaciones específicas a las reglas de origen, listas de panelistas de solución de controversias, etc.). Sin embargo, dadas las restricciones relacionadas con el COVID-19 actualmente vigentes en ambos países, no podemos predecir cuándo, o si, dichas obligaciones serán implementadas.

Todavía es incierto, qué acciones, en su caso, tomará el presidente Trump con respecto a cualquier otro acuerdo comercial internacional en el que Estados Unidos de América sea parte. Si el T-MEC no entra en vigor en un futuro previsible y Estados Unidos de América se retirara del TLCAN, o si Estados Unidos de América se retirara o modificara materialmente otros acuerdos comerciales internacionales de los que es parte, podrían incrementar las barreras comerciales y otros costos asociado con el comercio entre los Estados Unidos de América y México, lo que podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana en general. Cualquier renegociación de acuerdos comerciales u otras acciones de política exterior implementadas por el gobierno de los Estados Unidos de América, podría afectar los factores macroeconómicos de los que depende la estabilidad económica de México, incluidos, entre otros, los tipos de interés, los tipos de cambio entre el Peso y el Dólar, así como los tipos de inflación.

Además, en la medida en que el gobierno de los Estados Unidos de América, implemente cambios en sus propias políticas, el gobierno mexicano podría implementar acciones de represalia, como la imposición de restricciones a las importaciones a México de productos de los Estados Unidos de América o exportaciones de México a los Estados Unidos de América. Estas acciones, ya sean implementadas por los Estados Unidos de América o por México o ambos, podrían afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

No puede garantizarse si en un futuro se implementarán alguna de las políticas, acciones o medidas propuestas por el gobierno de los Estados Unidos de América, ni cuáles serán los efectos de dichas políticas en la economía mexicana en su conjunto, o en nuestro negocio específicamente, puede ser. Tampoco puede garantizarse que el gobierno de los Estados Unidos de América no propondrá o implementará políticas, acciones o medidas, aún imprevistas, que podrían afectar la economía mexicana o podrían dar lugar a medidas de represalia por parte del gobierno de México. Cualquiera de estas circunstancias, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2019, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

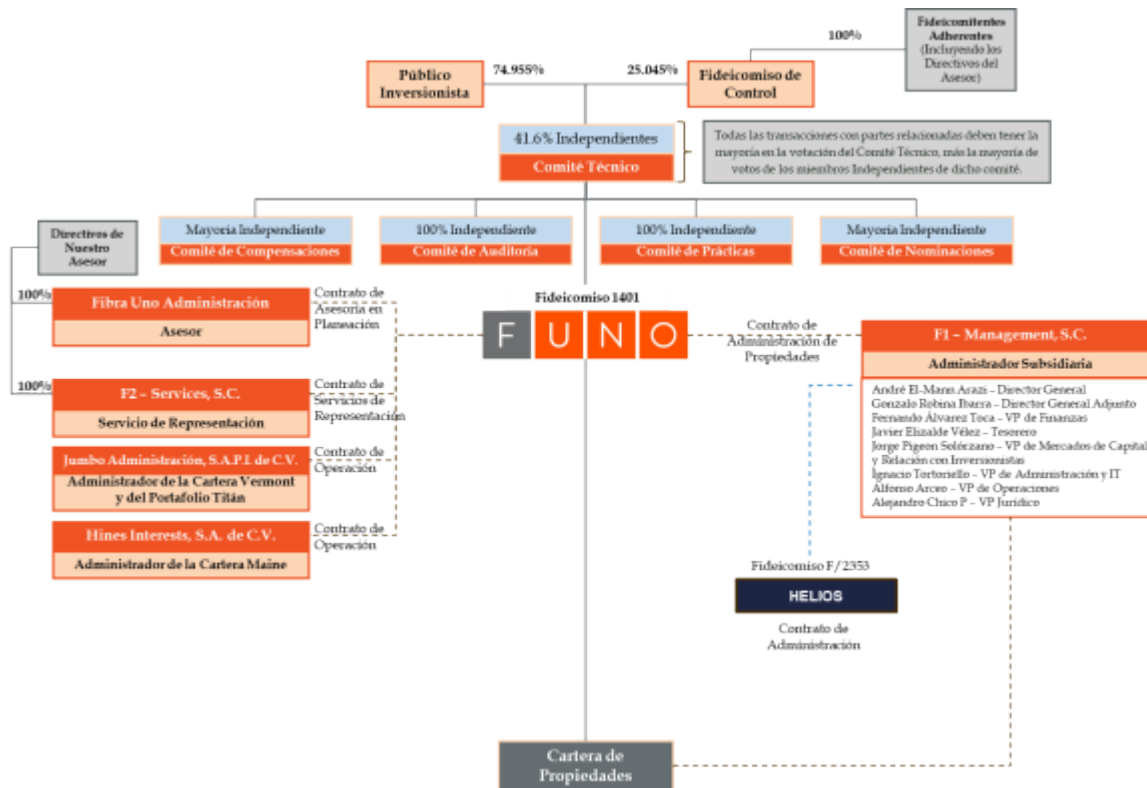
Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir

anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la "Oferta Inicial"). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (follow-on) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2019:



b) Descripción del negocio

(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Para consultar la información relativa a los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir.

(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

(iii) Principales Clientes

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2019, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 24.1% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.5% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.4% del GLA de nuestra Cartera o el 6.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.2% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

A continuación se presentan los indicadores con los que cuenta la entidad al 31 de diciembre de 2020.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,242,379	6.8%	Tienda de Autoservicio	877,766	9.4%
Planteles Educativos	585,349	3.2%	Planteles Educativos	256,161	2.8%
Espacio de Co-working	490,894	2.7%	Restaurantes	169,824	1.8%
Institución Financiera	465,202	2.6%	Bienes de consumo	169,223	1.8%
Entidad Gubernamental	339,537	1.9%	Institución Financiera	167,517	1.8%
Restaurantes	297,376	1.6%	Entretenimiento	134,832	1.5%
Entretenimiento	287,576	1.6%	Tienda de Autoservicio	132,977	1.5%
Estacionamiento	199,378	1.1%	Manufacturera	112,883	1.2%
Grupo Hotelero	198,067	1.1%	Empresa de Logística	111,242	1.2%
Bienes de Consumo	172,098	0.9%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%
10 Clientes 2019	4,277,856	23.5%	10 Clientes 2019	2,238,467	24.1%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%

Banco	455,305	3.0%	Banco	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%

<u>10 Mayores Clientes en RFA</u>	<u>RFA (Ps. \$ en miles)</u>	<u>% RFA Total</u>	<u>10 Mayores Clientes en GLA</u>	<u>GLA (m)</u>	<u>% GLA Total</u>
Tienda de Autoservicio	1,294,911	9.0%	Tienda de Autoservicio	872,999	11.0%
Educación	508,631	3.5%	Educación	256,161	3.2%
Banco	401,209	2.8%	Banco	189,220	2.4%
Entidad Gubernamental	348,000	2.4%	Educación	163,000	2.1%
Entretenimiento	253,041	1.8%	Entretenimiento	135,498	1.7%
Alimentos	208,244	1.5%	Alimentos	127,944	1.6%
Estacionamiento	176,287	1.2%	Logística	115,983	1.5%
Proveedor de Oficinas Compartidas	150,642	1.0%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Hospedaje	147,701	1.0%	Industrial	87,660	1.1%
Hospedaje	140,441	1.0%	Bienes de Consumo	87,263	1.1%
10 Clientes 2017	3,629,108	25.3%	10 Clientes 2017	2,141,769	27.0%

(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

1. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional “1” del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México
 - A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

- B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

- C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “Tenedor No Residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la LISR como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en los CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.1.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2019 fue del 1.04% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2019 y la tasa aplicable para el ejercicio de 2020 es del 1.45% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2020. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México podrán estar sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 1.45% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2020, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2 Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador F1 Management, quien contaba con 947 empleados al 31 de diciembre de 2019, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. Nuestro Administrador F1 Management no tiene empleados sindicalizados.

(vi) Información de mercado

Mercado de Comercial 2019

De acuerdo con el informe publicado por Colliers International, la economía mundial se enfrentó a varios desafíos durante 2019, incluido el brote de COVID-19 en el mes de diciembre de 2019, el cual ha impactado negativamente tanto la actividad económica como los mercados globales, lo cual representa un riesgo desconocido y sin precedentes, el cual continúa evolucionando y podría continuar alterando los mercados internacionales en los siguientes meses. El COVID-19 ha llevado a la reestructura del comercio internacional, el trabajo en oficinas y el consumo doméstico, así como las cadenas de producción y suministro. Las circunstancias actuales brindan la oportunidad de repensar el modelo actual de centros comerciales, ya que los propietarios de centros comerciales los están cerrando debido al brote de COVID-19, el cual origina baja afluencia de visitantes. Estrategias como el comercio electrónico y el trabajo remoto, entre otros, podrían ayudar a contrarrestar la falta de transacciones comerciales.

Representantes de Estados Unidos de América y China se reunieron a principios de octubre con la intención de solucionar la guerra comercial que han sostenido a lo largo de 2019. En diciembre las negociaciones resultaron en una reducción del 50% en algunas cuotas que Estados Unidos de América impuso al país asiático, además de evitar la imposición de nuevos aranceles.

A finales de enero de 2020, las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mostraron una contracción en la actividad económica del -0.1% para el último trimestre de 2019. Con relación a las actividades secundarias, el sector de la construcción registró una contracción del 1.8%. Estos datos, junto con una contracción del PIB del 0.1%, confirmaron una recesión de la economía mexicana en 2019.

A mediados de octubre de 2019, una vez resueltos diversos amparos y procedimientos legales, Andrés Manuel López Obrador dio por iniciadas las obras del aeropuerto de Santa Lucia y prometió su inauguración para 2022.

En noviembre de 2019, 14 naciones, entre ellas China, decidieron la creación de la Alianza Amplia de Asociación Económica Regional para el año 2020, de concretarse esta alianza, sería el mayor acuerdo comercial del mundo.

Asimismo, durante el mes de noviembre, la Secretaría de Economía, dio a conocer que, durante los primeros nueve meses de 2019 la inversión extranjera directa registró un crecimiento de 7.8% con relación al mismo periodo de 2018. Los mayores inversionistas fueron Estados Unidos de América y España, cuyas inversiones se enfocaron en manufacturas y servicios financieros. De la inversión total, más de la mitad significaron reinversión de utilidades y una tercera parte fueron nuevas inversiones.

Durante 2019, el índice S&P/BMV FIBRAS, el cual mide el rendimiento de las diez FIBRAS mexicanas con mayor liquidez y tamaño, acumuló un alza de 36% en la BMV, convirtiéndolas en una de las alternativas

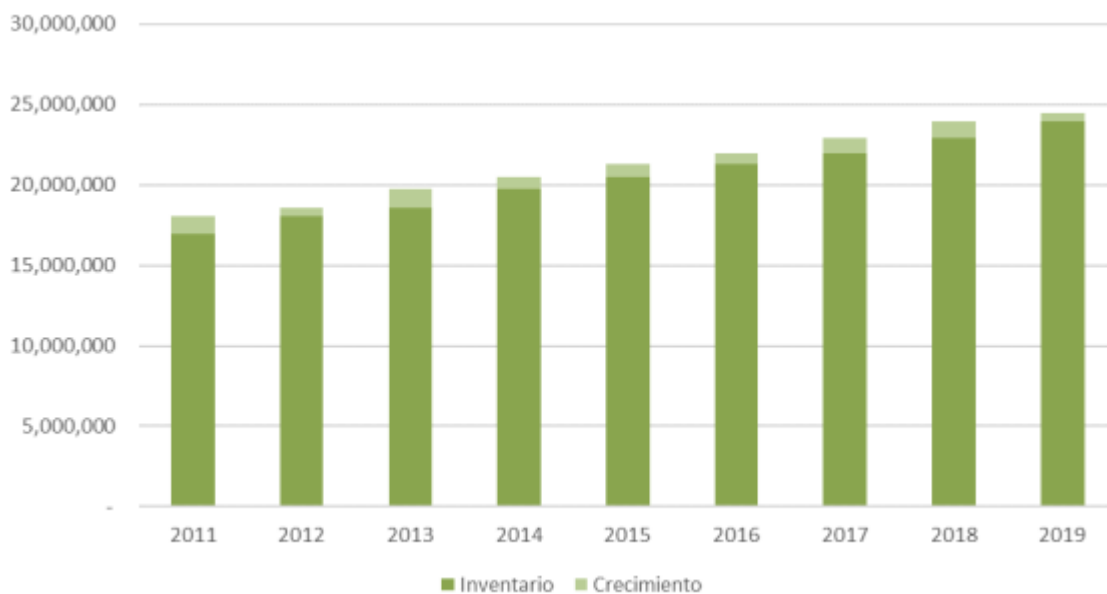
de inversión más dinámicas. Esta situación viene a fortalecer los planes de expansión de las FIBRAs, tal es el caso de Fibra Uno, que en noviembre concretó la compra de la Cartera Titán por un total de EUA \$841 millones.

Durante el último mes de 2019, representantes de los Estados Unidos de América, México y Canadá firmaron el Acuerdo Estados Unidos-México-Canadá. Este tratado fue ratificado recientemente por los poderes legislativos en los tres países y se espera que entre en vigencia 90 días posteriores a su ratificación.

Con la finalidad de combatir el daño económico causado por el COVID-19, la Reserva Federal de los Estados Unidos de América, decidió reducir la tasa de interés de referencia de los fondos federales (federal funds reference interest rate) a un rango de entre 0% y 0.25%. Posterior a dicho anuncio, Banxico estableció su tasa de interés de referencia en 6.5%.

Inventario

A diciembre de 2019, el inventario de centros comerciales en México ascendía a 803 inmuebles, esto significa una superficie rentable superior a los 24.4 millones de m², dentro de las siete regiones del país (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste, Suroeste).

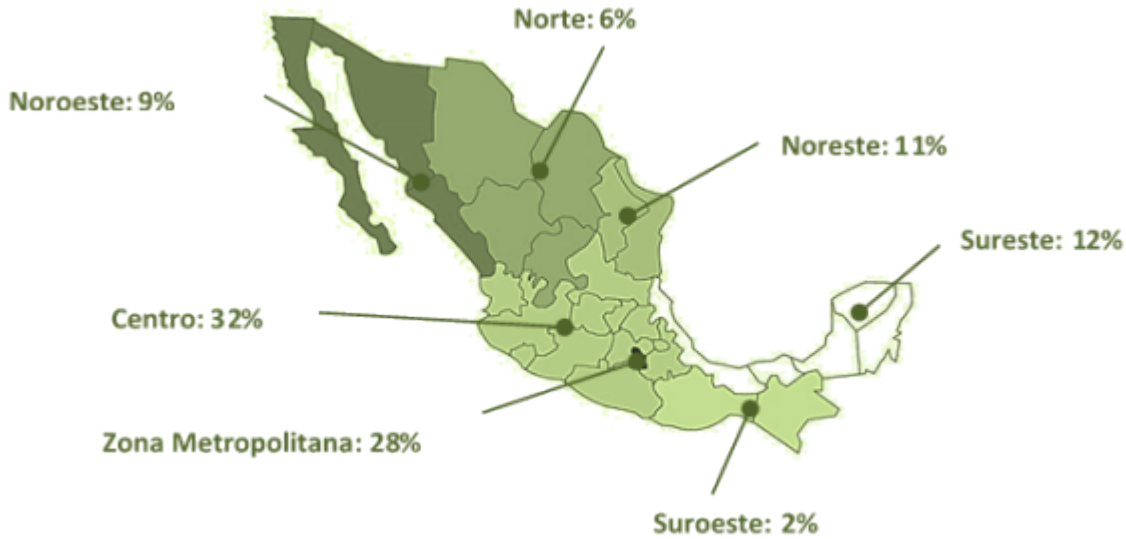


Geográficamente, la zona Centro del país, es la que concentra la mayor cantidad de metros cuadrados de superficie rentable de centros comerciales (7.7 millones de m²) la cual representa el 31% del total, seguido por la zona Metropolitana con el 28% (6.8 millones de m²).

En cuanto al tipo de centros comerciales, los Power Center y Fashion Mall son los inmuebles con la mayor participación en el inventario con 34% (8.3 millones de m²) y 32% (7.8 millones de m²), respectivamente.

Inventario por Zona

Total registrado en todo el País (m²): 24.4 millones



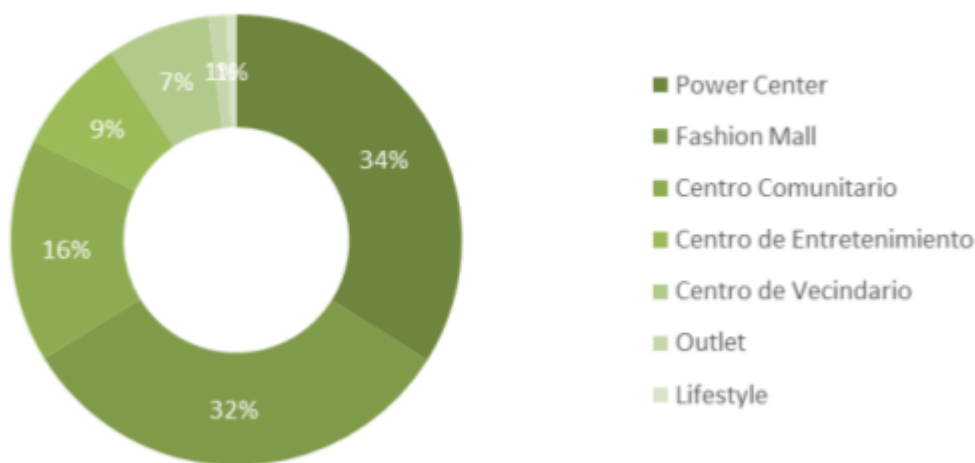
Fuente: Colliers

Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 34%, fashion malls con 32% y centros comunitarios con un 16% del total de centros comerciales monitoreados.

El Estado de México es la entidad federativa que cuenta con la mayor cantidad de metros cuadrados dedicados a centros comerciales. Esta situación es claramente una consecuencia de la población que concentra y que al día de hoy, asciende a 15 millones de personas, aproximadamente.

Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial Total, diciembre 2019

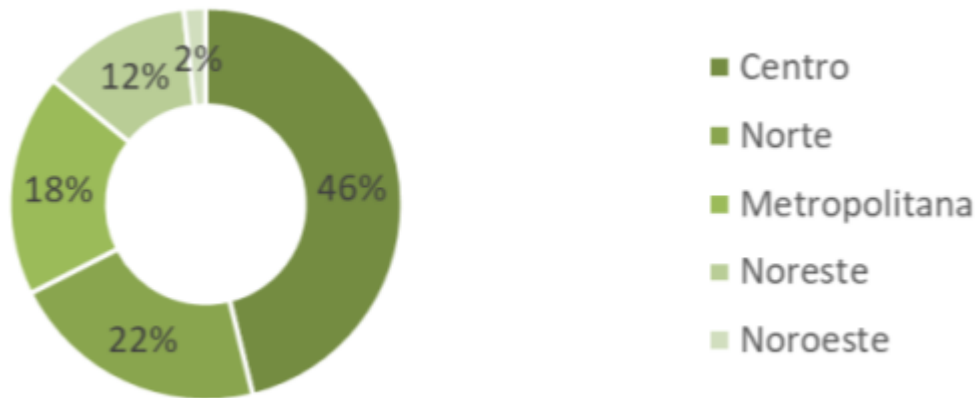
Total (m²) 24.4 millones



Durante el año 2019, se registró el inicio de operaciones de 21 nuevos centros comerciales, cada uno con por lo menos 10 mil m² rentables, con una superficie rentable total de 556,640 m², de los cuales el 46% (256 mil m²) está concentrado en la zona Centro, seguido por la zona Norte con el 22% (118 mil m²).

Nuevos Centros Comerciales por Submercados

Diciembre 2019, Total: 556 mil m².

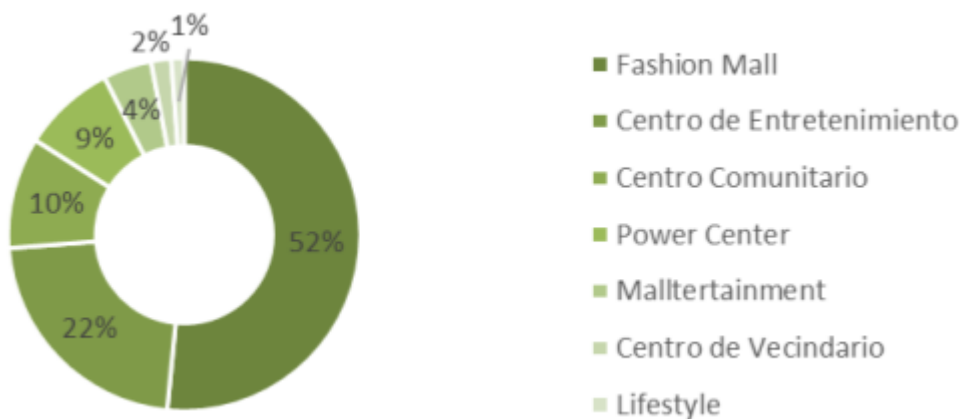


Actualmente se tienen monitoreados 52 centros comerciales en construcción, dichos inmuebles se incorporarán al inventario en el periodo de 2020 a 2022, en total suman más de 2.0 millones de m²; de ellos, 9 inmuebles son expansiones de centros comerciales existentes, el resto son nuevos proyectos.

Para el año 2020, se espera la apertura de 29 centros comerciales nuevos, mayores a 10 mil m² y 9 expansiones, la suma incrementará el inventario en más de 1.1 millones de m².

Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2019

TOTAL: 2.0 millones (m²)



Expectativas y tendencias

Los centros comerciales en México continúan con una expansión sostenida, mediante la apertura de nuevos centros comerciales, ampliaciones en inmuebles ya existentes, implementación de nuevos modelos de venta e incorporación de conceptos de entretenimiento (“mallertainment”).

Adicionalmente, nuestro país continúa siendo el mercado con mayor nivel de consumo en bienes de lujo en América Latina, razón por la cual, los *retailers* continúan atraídos por el país.

En referencia a las tendencias actuales, el ocio y *lifestyle* se mantienen como ejes centrales, ofreciendo un proceso de compra más atractivo y caracterizado por un servicio 360°, donde existe una interacción con los clientes, desde la preventa hasta la postventa.

Al hablar de la experiencia del consumidor, el entretenimiento es el punto principal sobre el que los centros comerciales y las marcas mantienen su atención. Se busca que los clientes adquieran más que mercancías y servicios, los consumidores deben encontrar dentro del proceso de compra, diversión y esparcimiento.

Si bien los medios digitales están tomando cada vez más fuerza como canales de compra, los *retailers* han encontrado en la implementación de tecnologías, una herramienta importante para enfrentar los cambios del mercado y los nuevos procesos de compra.

Con la incorporación de nuevos *softwares* y servicios automatizados, los compradores pueden vivir una experiencia de compra más ágil, y enfocarse en mayor medida al entretenimiento, desde la adquisición de bienes y/o servicios hasta el disfrute de las atracciones que los centros comerciales ofrecen (exposiciones, eventos familiares) lo anterior con la finalidad de incrementar la venta de bienes y/o servicios.

Fusionar los modelos tradicionales de compra con las nuevas corrientes de tecnología y entretenimiento (entrega *on-demand*, compras *on-line*), además de la introducción de nuevos conceptos como “*pop-up store*” que involucran moda y gastronomía, es uno de los principales retos que los centros comerciales enfrentan hoy en día.

Incluir conceptos de ferias y espectáculos dentro de su formato, es una buena alternativa para renovarse y seguir ofreciendo experiencias atractivas a los consumidores, y mantener el *top of mind* en los consumidores y clientes potenciales.

Los *retailers* y el *e-commerce* son rivales en lo que refiere a la venta de bienes y servicios, aunque es posible hablar de escenarios donde ambos pueden converger, ya que resulta favorable para las marcas atender ambos formatos y de esa forma, abarcar mayor probabilidad de consumo ante la decisión del comprador a través de distintos dispositivos.

En la venta “*Hot Sale*” realizada en mayo, se registraron 263.3 millones de visitantes a comercios participantes generando un crecimiento de 63% en comparación con 2018. En ventas *online* totales el “*Hot Sale*” continúa la tendencia de crecimiento con un 30% superior al año anterior, superando los \$11 mil millones de Pesos. El *ticket* promedio incrementó en un 63% alcanzando los \$2,200 Pesos. Las empresas participantes generaron en total 6.5 millones de órdenes de compra. Fuente: AMVO

En su novena edición, el Buen Fin registró un crecimiento de 4.5% contra el 2018, eso significó en ventas totales más de \$117.9 mil millones de Pesos. Las ventas *online* representaron el 9.4% del total. El *ticket*

promedio fue de \$647 Pesos en débito y \$1,625 Pesos en crédito. Los artículos más comprados fueron: artículos de moda (ropa, calzado, accesorios), electrónicos y electrodomésticos. Fuente: AMVO

Tendencias

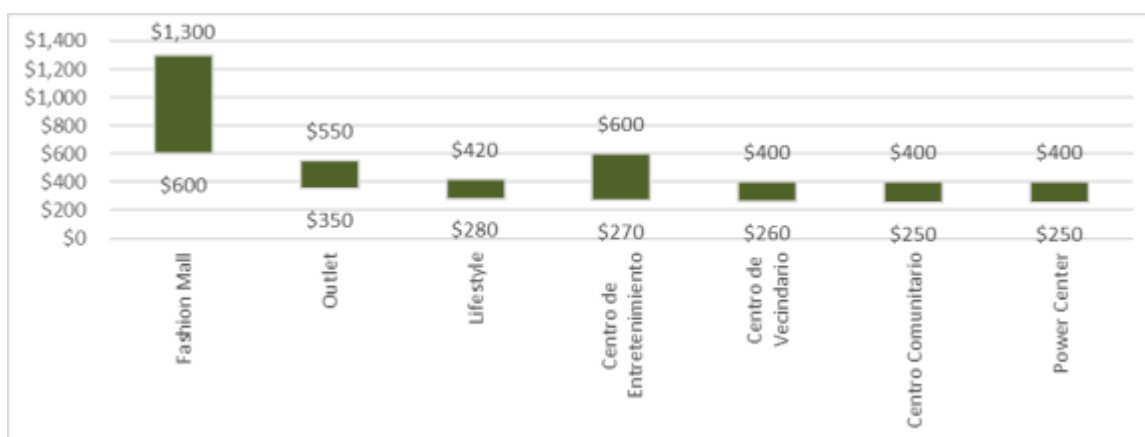
- Mayor uso de la tecnología
- Incremento importante de transacciones en línea (*E-commerce*)
- Introducción de nuevas marcas en el mercado
- Desarrollo de complejos verticales en zonas con gran densidad poblacional
- Fuerte enfoque en la cadena de suministro (*Last Mile*)
- Especial atención en las ciudades pequeñas
- Enfoque en inmuebles de uso mixto y entretenimiento
- Reconversión de zonas subutilizadas con gran potencia de desarrollo
- Proyectos sustentables

Precios

Los rangos de precios de renta que se presentan para centros comerciales en zonas metropolitanas a nivel nacional son en Pesos y locales con una superficie de entre 100 y 200 m².

A diciembre de 2019, los precios de salida en renta promedio por m² para centros comerciales variaron en diversos rangos: *Power Center* entre \$250 y \$400 Pesos; *Fashion Malls* entre \$600 y \$1,300 Pesos; Centros Comunitarios entre \$250 y \$400 Pesos; Centros de Vecindario \$260 y \$400 Pesos; Centros de Entretenimiento entre \$270 y \$600 Pesos; *Lifestyle* entre \$280 y \$420 Pesos y *Outlets* \$350 y \$550 Pesos.

Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2019, MXP/m²/MES



Mercado Industrial

El mercado sector industrial en México, se caracteriza por un continuo crecimiento en el desarrollo de nuevos inmuebles industriales de primera categoría en las principales ciudades (Ciudad de México,

Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Guanajuato, Tijuana, Ciudad Juárez y Puebla), este dinamismo está enfocado de manera importante en centros de distribución y almacenaje. El mercado actualmente presenta retos importantes por cambios en temas macroeconómicos que afectan al país, sin embargo, el dinamismo y las oportunidades que presenta México en las distintas industrias son importantes.

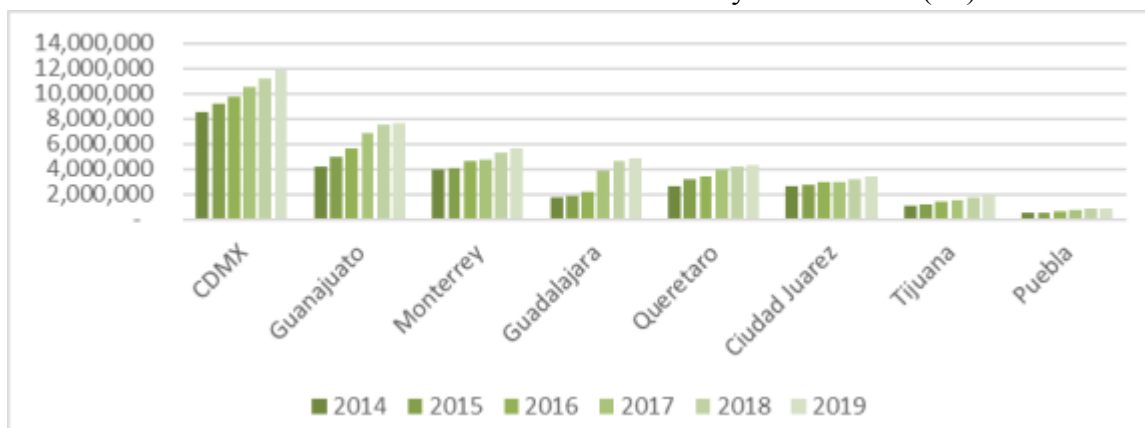
En el panorama actual, las empresas demandan los inmuebles industriales en arrendamiento de manera activa en las principales ciudades, motivo por el cual, las tasas de disponibilidad se han mantenido estables o con una tendencia a la baja. Es importante mencionar que las tasas de disponibilidad de los distintos mercados se mantienen en niveles inferiores al 6%, con excepción de Monterrey que registra una tasa de 10.2%. Las FIBRAS y desarrolladores se mantienen activos en la adquisición de distintas propiedades.

Los precios de arrendamiento de inmuebles industriales han comportado con ligeros incrementos, pero en niveles competitivos de EUA \$3.10 a EUA \$7.50 por metro cuadrado mensual y se espera que continúen en rangos similares.

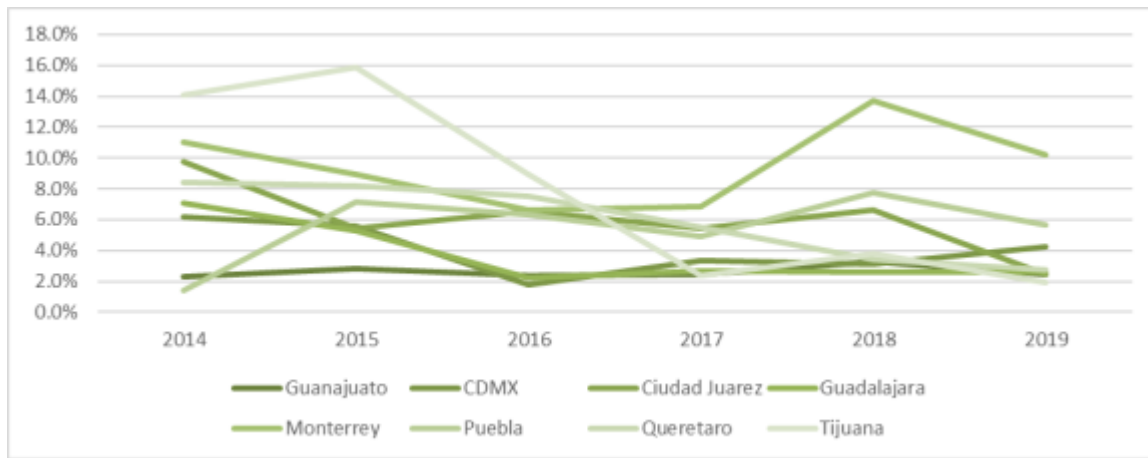
Debemos mencionar que el tipo de cambio durante los últimos años ha fluctuado de manera importante generando distintos acuerdos entre los propietarios e inquilinos.

El mercado industrial en México presenta cambios importantes por la tecnología, logística y tendencias de consumo orientado principalmente al *e-commerce*, el concepto de *Last Mile* es cada vez más frecuente, lo que genera oportunidades en zonas internas de ciudades consolidadas.

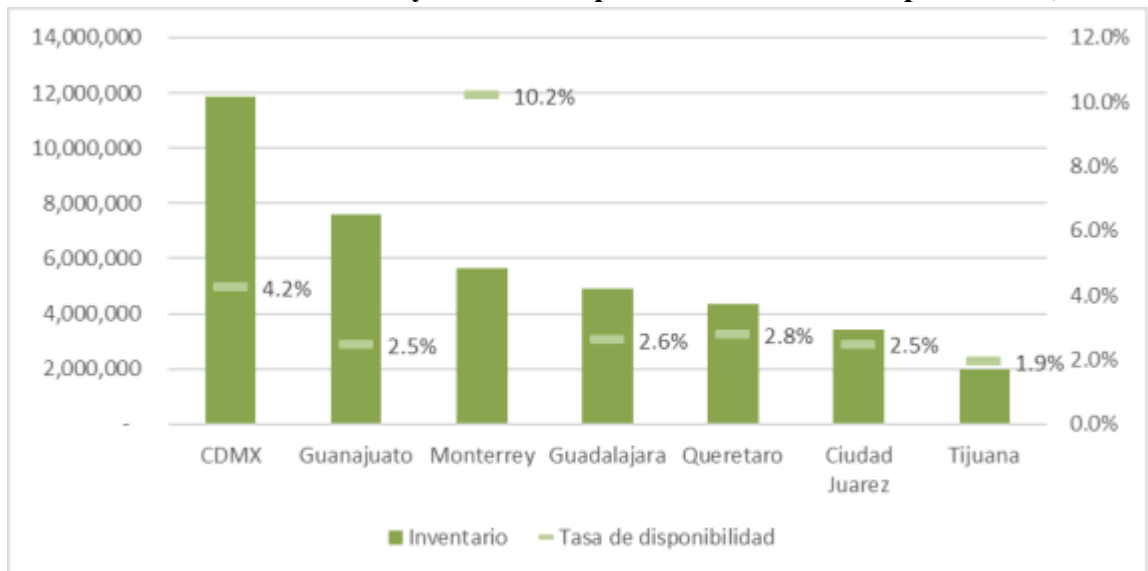
Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)



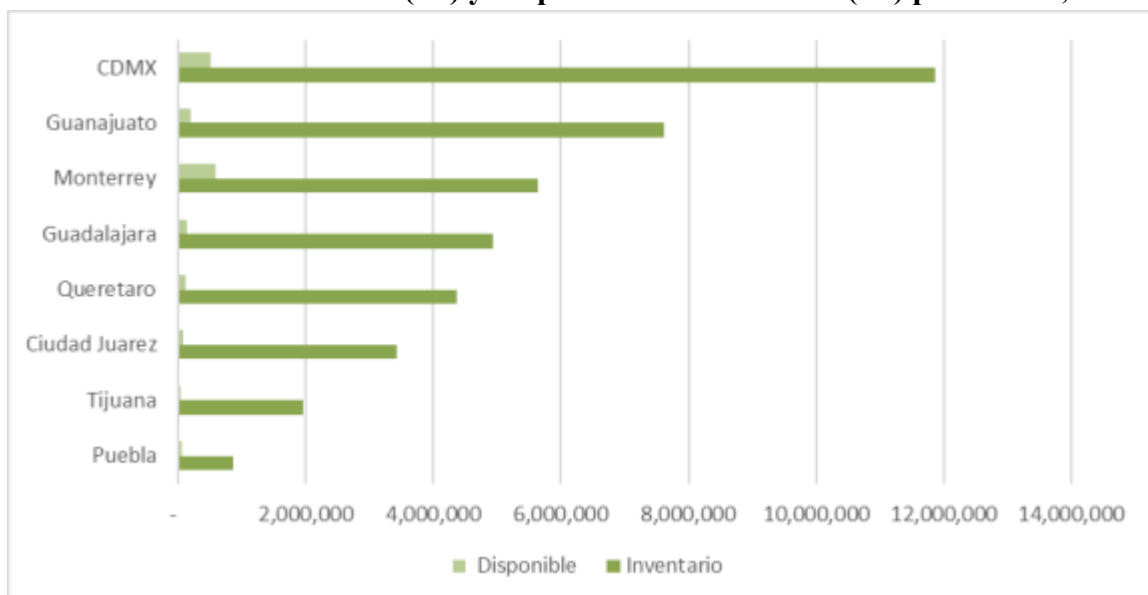
Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Inventario (m²) y Disponibilidad Industrial (m²) por ciudad, Clase A



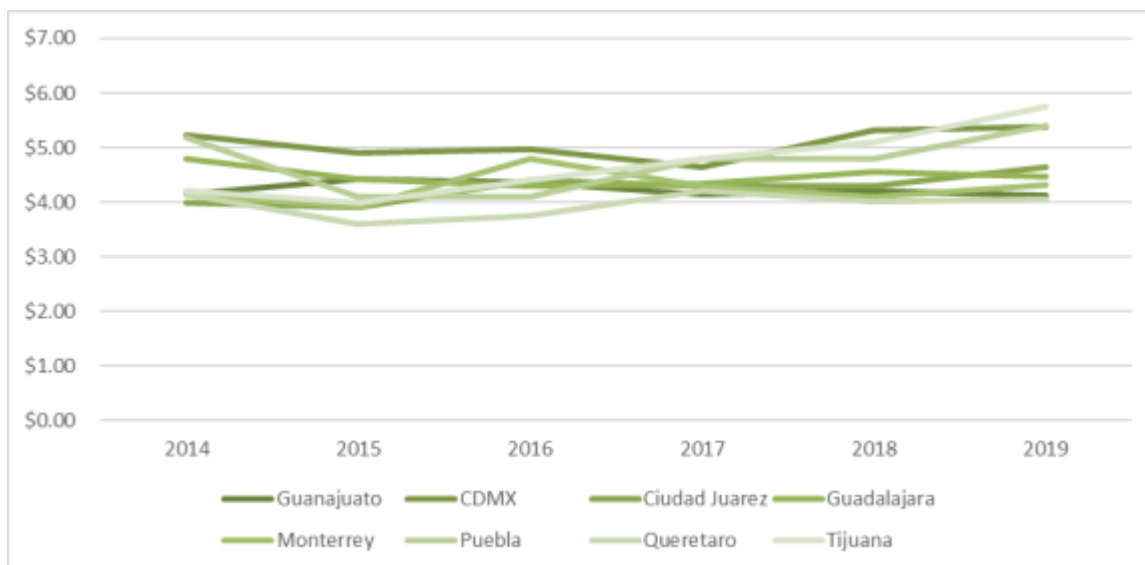
Fuente: Colliers

Precios de Lista (EUA \$/ m²). Renta mensual de naves y bodegas Clase A



Fuente: Colliers

Precios promedio de Lista (EUA \$/ m²). Renta mensual de naves y bodegas Clase A



Ciudad de México

Durante el año 2019, el mercado industrial aumentó la superficie de naves industriales en más de 616 mil m² en 29 nuevos inmuebles, dentro de los distintos corredores, siendo Cuautitlán-Tultitlán-Tepotzotlán el corredor con mayor número de naves nuevas. En el cuarto trimestre de 2019 se incorporaron 13 nuevas naves industriales clase A, añadiendo al inventario 229 mil m². La gran mayoría de las naves industriales se desarrollaron de manera especulativa. La Ciudad de México es el mercado más grande del país y Latinoamérica, alcanzando más de 11.8 millones de m² de naves industriales clase A.

El comportamiento de la tasa de disponibilidad en naves clase A se mantuvo estable durante el año a pesar de la gran cantidad de nuevas naves que se agregaron al inventario, cerrando en 4.2% al final del año, ocasionado por la demanda por los nuevos inmuebles y la poca oferta del mercado.

En lo que respecta a inmuebles clase A, actualmente, se tienen monitoreados 493 mil m² en construcción primordialmente en Cuautitlán-Tultitlán-Tepetzotlán y Tlalnepantla, y 920 mil m² en proyecto. Dichos inmuebles se espera que se incorporen durante los siguientes 3 años.

La actividad de mercado acumulada al cuarto trimestre de 2019 se registró con más de 1.04 millones de m² de transacciones de espacios clase A en los nueve corredores principales de la Ciudad de México y área Metropolitana, esto representa un incremento del 10% con respecto al 2018 (950 mil m²).

Al cierre del último trimestre de 2019, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$5.30 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.60 y EUA \$8.0 por m² para clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados.

Monterrey

La ciudad de Monterrey cuenta con más de 390 propiedades de primera categoría, lo que representa 5.6 millones de m² de inventario total. Durante el año 2019 se incluyeron al inventario 382 mil m² de nuevas naves clase A en 39 inmuebles. Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 430 mil m² al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

El mercado industrial en Monterrey ha mostrado un crecimiento importante en la oferta en los últimos años, a finales de 2018 se registró la mayor tasa de disponibilidad en años, alcanzando el 13.7%, actualmente se encuentra en niveles inferiores de 10.2%, esto ocasionado por el incremento de nuevas naves y algunas desocupaciones.

Durante 2019, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 420 mil m², en los principales corredores de Monterrey.

Al final del año 2019, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.3 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.40 y EUA \$5.70 por m², dentro de los nueve corredores monitoreados.

El mercado industrial se encuentra en un periodo de expansión, la construcción de nuevas naves se ha venido incrementando y la absorción se mantiene positiva. EL crecimiento en el inventario de la ciudad es ocasionado por la edificación de nuevos espacios especulativos y la expansión de empresas establecidas en la ciudad, que al cierre del 2019 representaron un 60% de la absorción neta del mercado, prueba de los buenos resultados obtenidos por las compañías al situarse en la entidad.

Guadalajara

Guadalajara cuenta con más de 4.9 millones de m² de inventario industrial clase A, en más de 495 propiedades monitoreadas. Durante el año 2019 se incorporaron más de 45 naves industriales nuevas por más de 240 mil m².

La demanda de espacios de primera categoría en la ciudad ha mantenido la tasa de disponibilidad en niveles inferiores al 4% desde el año 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 2.3%. Actualmente la oferta se ha mantenido y en diciembre de 2019, la tasa de disponibilidad se registró en 2.6%.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Guadalajara continua dinámica y se espera que durante el año 2020 se entreguen más de 307 mil m², el 70% de los proyectos en construcción se enfoca a inmuebles de tipo especulativo (sin usuario definido).

Durante el 2019 se reportó la absorción en inmuebles clase A por más de 270 mil m², en los siete submercados que componen la ciudad.

Es importante mencionar que de los inmuebles que se van a incorporar al inventario el 30% ya se encuentran pre-arrendados por lo tanto se espera que la tasa de disponibilidad se mantenga en niveles inferiores al 4%.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.48 por m² mensual para naves clase A, registrados en diciembre de 2019. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.30 y EUA \$5.90 por m² mensual, dentro de la zona metropolitana.

La ciudad de Guadalajara es considerada como una de las ciudades industriales más importantes de México, destaca por su crecimiento en el desarrollo de nuevos inmuebles y se estima que la demanda continúe de manera dinámica, con precios estables y una tasa de disponibilidad en niveles bajos.

Tijuana

Tijuana cuenta con más de 140 propiedades de primera categoría, lo que representa 1.9 millones de m² de inventario total. Durante el año 2019 se incluyeron al inventario 10 nuevas naves clase A, que representan 167 mil m² y se espera que durante los siguientes 2 años se incorporen más de 220 mil m² al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

El dinamismo de la ciudad ha crecido de manera importante y está atrayendo inversión y la demanda por inmuebles de primera categoría, La demanda en el mercado industrial en la ciudad de Tijuana, ha ajustado

la tasa de disponibilidad de manera importante, a finales de 2015 la tasa de disponibilidad se monitoreaba en niveles de 16.0%, a diciembre de 2019 la tasa de disponibilidad se encuentra en niveles de 1.9%.

Durante 2019, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 190 mil m², en los principales corredores.

A diciembre de 2019, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$5.75 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$5.32 y EUA \$6.00 por m², dentro de los once corredores monitoreados. Los precios han mostrado un incremento en comparación con el cuarto trimestre del 2018.

La ciudad de Tijuana concentra gran número de operaciones de importación y exportación con los Estados Unidos de América. Las expectativas son positivas en el desarrollo de la ciudad, en relación con expansión y crecimiento del inventario, una tasa de disponibilidad con tendencia a la baja y con precios que se podrían incrementar debido a unos escasos de producto.

Querétaro

Querétaro cuenta con más de 4.3 millones de m² de inventario industrial clase A, en más de 361 propiedades monitoreadas. Durante el año 2019 se incorporaron 9 naves industriales nuevas, por más de 135 mil m².

La oferta de superficie disponible ha ido en decremento desde finales de 2015, en el cual se registraban niveles cercanos a 8.1%, actualmente la oferta se ha reducido de manera importante, a diciembre de 2019, la tasa de disponibilidad se registró en 2.7%.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante el año 2020, se entreguen 130 mil m², de manera adicional se espera que en los próximos años se concluyan inmuebles que se encuentran en desarrollo o etapa de proyecto.

Durante el 2019 se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 240 mil m², en los cinco submercados que componen la ciudad.

A diciembre del año 2019, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.00 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.80 y EUA \$4.70 por m², dentro de los cinco submercados monitoreados.

En los últimos años, dentro del mercado industrial, Querétaro se ha consolidado como la ciudad más importante de la zona del Bajío. Al mismo tiempo, es la conexión carretera de la Ciudad de México con las

ciudades fronterizas más importantes. Las expectativas de la ciudad son totalmente positivas en el crecimiento de nuevas zonas industriales y la consolidación de las existentes.

Ciudad Juárez

Ciudad Juárez cuenta con más de 200 propiedades clase A, lo que representa 3.4 millones de m² de inventario total. Durante el año 2019 se incluyeron al inventario 10 nuevas naves clase A (224 mil m²). Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 100 mil m² al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible se mantuvo constante desde inicios de 2016 al año 2018, en el cual se registraban niveles cercanos a 6.5%, sin embargo, la demanda de naves industriales de primera categoría ocasiono que la tasa de disponibilidad descendiera a niveles de 2.5% a diciembre de 2019.

Durante 2019, el mercado se registró actividad en rentas e inversiones de inmuebles industriales de manera importante, a final del año se absorbieron más de 290 mil m², en los principales submercados.

Al final del año 2019, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.60 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual aumentaron conforme al 2018 y oscilan entre EUA \$4.00 y EUA \$5.80 por m², dentro de los siete corredores monitoreados.

Ciudad Juárez, presenta una nueva dinámica como una ciudad fronteriza segura, con ubicación estratégica, mano de obra calificada y especialización en los productos de manufactura, se espera que el desarrollo continúe, una demanda sostenida y con precios ligeramente al alza por la falta de espacios disponibles.

Guanajuato

En las ciudades que componen Guanajuato se cuentan con más de 455 propiedades clase A, lo que representa 7.6 millones de m² de inventario total. Durante el año 2019 se incluyeron al inventario nuevas naves clase A por 100 mil m². Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 400 mil m² al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible se de los últimos 5 años se han registrado en niveles inferiores al 4.0%, a finales de 2019 se registró una tasa de disponibilidad de 2.5%.

Al final del año 2019, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.10 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual se mantuvieron conforme al 2018, actualmente oscilan entre EUA \$3.5 y EUA \$4.5 por m², dentro de los siete corredores monitoreados.

Las ciudades industriales dentro del estado de Guanajuato se encuentran estratégicamente ubicadas, sobre la autopista 45 con conectividad directa con los Estados Unidos de América y con mano de obra especializada y calificada, se espera que la zona continúe con un crecimiento importante, una demanda continua y precios en niveles similares a los reportados.

Puebla

El sector industrial de la ciudad de Puebla está integrada por 89 naves industriales de primera categoría, mismas que conforma una superficie de 860 mil m² en sus doce submercados. En el año 2019 el inventario incremento en 26 mil m² por el ingreso de 3 naves industriales.

La ciudad se encuentra en una fase temprana de expansión, hoy en día solo se tienen monitoreados 2 inmuebles en fase de desarrollo que se espera que entren al mercado durante el año 2020, por una superficie superior a los 20 mil m².

La oferta de espacio disponible es baja, actualmente se reporta una tasa de disponibilidad del 5.6%, lo que significa un mercado de arrendadores, el año 2018 la tasa se registró en 7.7%.

Al final del año 2019, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.30 por m² mensual para naves clase A, costo inferior conforme a lo reportado en el año 2018 el cual fue de EUA \$4.80 por m², mensual. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre EUA \$3.10 y EUA \$5.30 por m², dentro de los submercados monitoreados.

La absorción de mercado acumulada al cuarto trimestre de 2019 se registró con más de 12 mil m² de transacciones de espacios clase A en los doce corredores principales de la ciudad de Puebla y área Metropolitana.

El sector industrial en la ciudad de Puebla está creciendo a un ritmo lento, el desarrollo de nuevos inmuebles es bajo, sin embargo, es acorde a la demanda registrada, no se espera que los precios y la tasa de disponibilidad registren cambios importantes en el curso del año 2020.

FIBRAS

Actualmente las FIBRAS (fideicomisos de inversión en bienes raíces) continúan siendo un instrumento de gran aceptación por parte de los inversionistas que desean participar en el mercado inmobiliario, esto es en gran medida ocasionado por la transparencia, un esquema de ingresos periódicos y la posibilidad de una obtención de ganancias mediante la plusvalía de los inmuebles. El mercado mexicano se ha consolidado en los últimos años de manera importante gracias a estos vehículos de inversión, que permite la participación de inversionistas pasivos en el sector inmobiliario.

En el panorama actual, el sector incluye 15 FIBRAs: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Storage, Fibra Upsite, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa y Fibra HD. Durante el año 2019 el mercado de inversiones ha sido dominado por los mercados públicos y la actividad de compradores.

El mercado inmobiliario en el país continua en una etapa de expansión en todos los sectores, con una demanda sostenida y precios con niveles competitivos.

Mercado de Oficinas

Las tres ciudades más importantes del país; Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara concentran los inventarios más grandes del mercado de oficinas, en los últimos años, estas tres ciudades han registrado un aumento importante en la superficie disponible e inventario; asimismo, la demanda se ha mantenido dinámica.

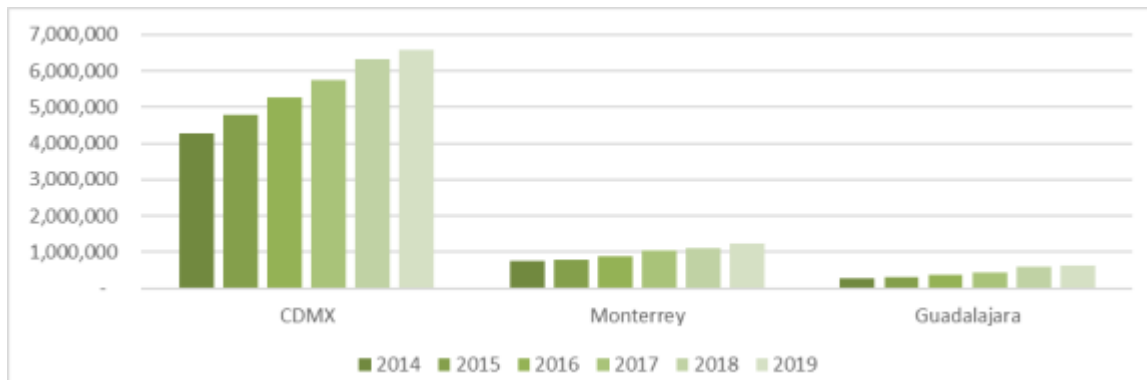
La Ciudad de México continua con registro de operaciones tanto en venta como en renta, una construcción activa en inmuebles de primera categoría, una tasa de disponibilidad estable y precios de renta competitivos.

Monterrey, mantiene una oferta de superficie alta, adicionalmente el mercado continúa con el desarrollo de nuevos inmuebles. Es importante señalar que la demanda en la ciudad se mantiene activa, sin embargo, no ha sido suficiente para disminuir la tasa de disponibilidad.

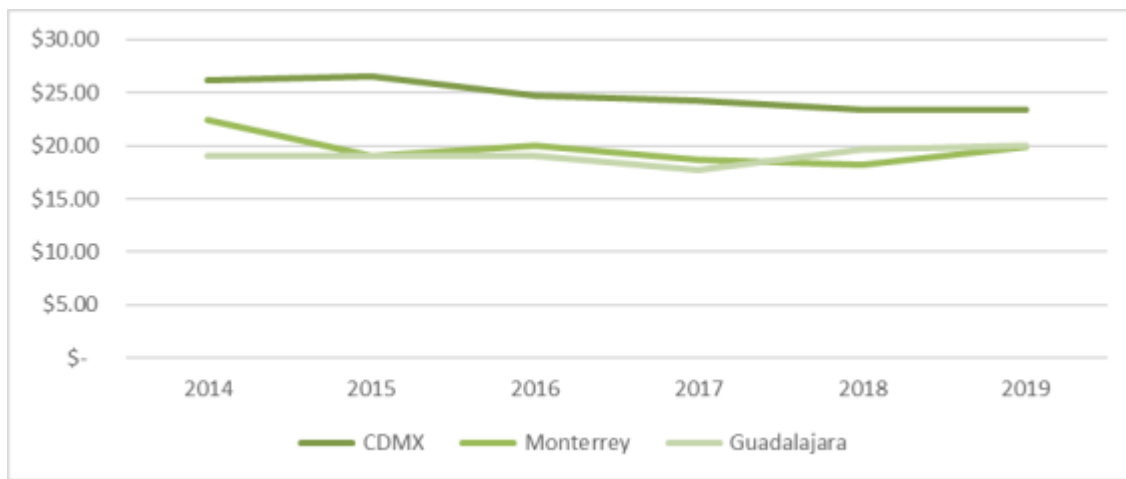
La ciudad de Guadalajara muestra una tasa de disponibilidad en niveles iniciales de sobreoferta, ocasionado por la entrada de nuevos inmuebles, los precios promedio han registrado ligeros aumentos con respecto a años anteriores, se espera que durante los siguientes años la industria muestre un mayor dinamismo en la demanda y contenga el aumento en la tasa de disponibilidad.

El mercado inmobiliario en México realiza sus contratos en dólares como divisa principal, sin embargo, a raíz de los cambios en el entorno internacional, los desarrolladores y propietarios han tomado posturas más flexibles en la negociación de los contratos, siendo el Peso una alternativa cada vez más frecuente. La actividad de mercado en transacciones continúa dinámica y se espera que siga con la misma tendencia durante el año 2020.

Histórico: Crecimiento del Inventario m² 2014 – 2019



Tasa de disponibilidad Clases A+ y A, 2014 – 2019

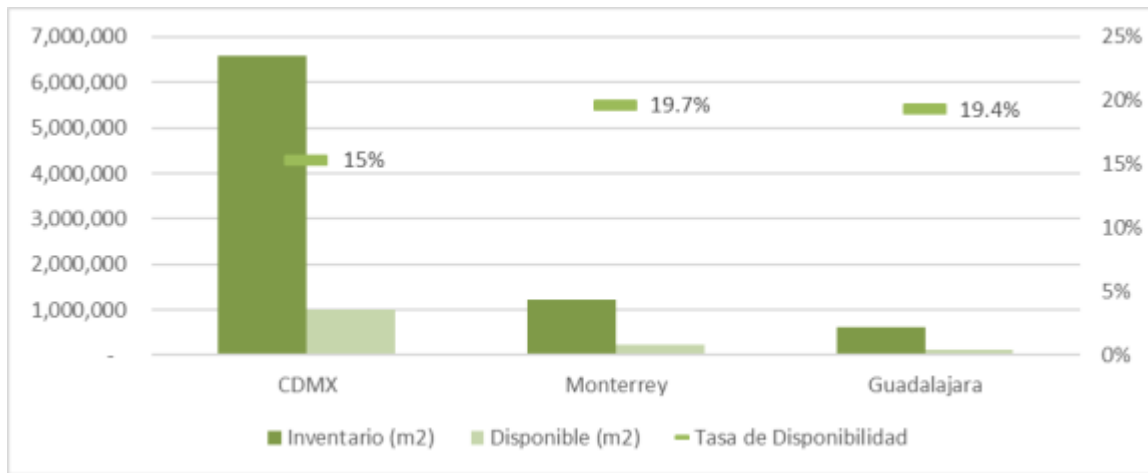


Precio Promedio por Clases A+ y A, EUA \$/ m²/Mes 4T 2019



Fuente: Colliers

Inventario, disponible y tasa de disponibilidad clase A+ and A 4T 2019



Fuente: Colliers

Ciudad México

En 2019, el inventario de oficinas clase A+ y A superó los 6.6 millones de m², durante el 2019 se sumaron al inventario 16 nuevos edificios Clase A+ y A, lo que representó un incremento de 259 mil m² al inventario. Se espera que para 2022 se incorporen al mercado de oficinas más de 1.1 millones de m².

La tasa de disponibilidad durante el último trimestre fue de 15.3%, una cifra inferior comparada con el mismo periodo de 2018 (16.1%). La tasa de disponibilidad en clase A+, que fue de 16.8%, también registró una disminución con relación al año anterior cuya tasa fue de 17.7%.

Durante 2019, se registró una actividad acumulada de 673 mil m², esta cifra es 21% menor que la de 2018 y 6% mayor comparada con 2017. Los submercados con mayor actividad acumulada durante el periodo fue Insurgentes, Santa Fe y Polanco; estos submercados concentraron más del 50% de la actividad registrada

La absorción neta acumulada durante 2019, fue de 316 mil m², esto representa una disminución del 26% en comparación con los 430 mil m² que se reportaron en el año 2018.

Los precios de salida en arrendamiento en la Ciudad de México se encuentran en un promedio ponderado de EUA \$24.00 por m² mensual para edificios Clase A+ y de EUA \$22.00 por m² mensual para edificios Clase A.

Monterrey

Al cierre del cuarto trimestre de 2019, se tienen monitoreados 130 edificios de clase A+ y A, que suman un total de 1.2 millones de m² existentes en proyectos completamente terminados y distribuidos en los 9 distintos submercados de oficinas en la ciudad. Durante el año 2019 se ingresaron al inventario 11 nuevos edificios de primera categoría.

Se espera que durante los siguientes 3 años se incorporen más de 320 mil m² al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible se ha incrementado ligeramente desde finales de 2018, en el cual se registraba en niveles cercanos a 18.9%, a diciembre de 2019 la tasa de disponibilidad se registra en niveles de 19.7%.

Durante 2019, el mercado se registró una absorción de inmuebles corporativos clases A+ y A de 58 mil m², en los principales submercados.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$20.00 por m² mensual para edificios clase A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$17.00 y EUA \$23.00 por m² mensual, dentro de los nueve corredores monitoreados.

El desarrollo continúa en la ciudad de Monterrey, lo que ocasionará un aumento en la tasa de disponibilidad y una presión a los precios a la baja de no activarse una mayor demanda, siendo la segunda ciudad más importante del país en términos económicos, se espera que el impulso industrial y corporativo sea mayor a pesar del entorno macroeconómico nacional.

Guadalajara

En la zona metropolitana de Guadalajara en el año 2019, dentro de los 7 submercados principales se cuenta con 55 propiedades de primera categoría, lo que representa 614 mil m² de inventario total.

La oferta de superficie disponible se ha incrementado paulatinamente en los últimos años, registrando un aumento de 14.3% registrado en diciembre de 2017 a 19.4% registrado en diciembre de 2019.

En la actualidad se tienen monitoreados 11 edificios clase A+ y A en construcción, lo cual incrementará el inventario a más 150 mil m². Se espera que estos proyectos se completen en los próximos 3 años.

A diciembre de 2019, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$20.00 por m² mensual para edificios clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$17.00 y EUA \$23.00 por m², dentro de los siete corredores monitoreados. Se espera que los precios continúen con los mismos niveles.

Guadalajara muestra un crecimiento sostenido en inmuebles de primera categoría, impulsado en gran medida por el desarrollo económico e industrial que existe en la ciudad, a pesar de la incertidumbre de los temas macroeconómicos, las expectativas son positivas y se estima que continúe con la misma tendencia de crecimiento.

El mercado Mexicano de bienes raíces en el contexto de América Latina

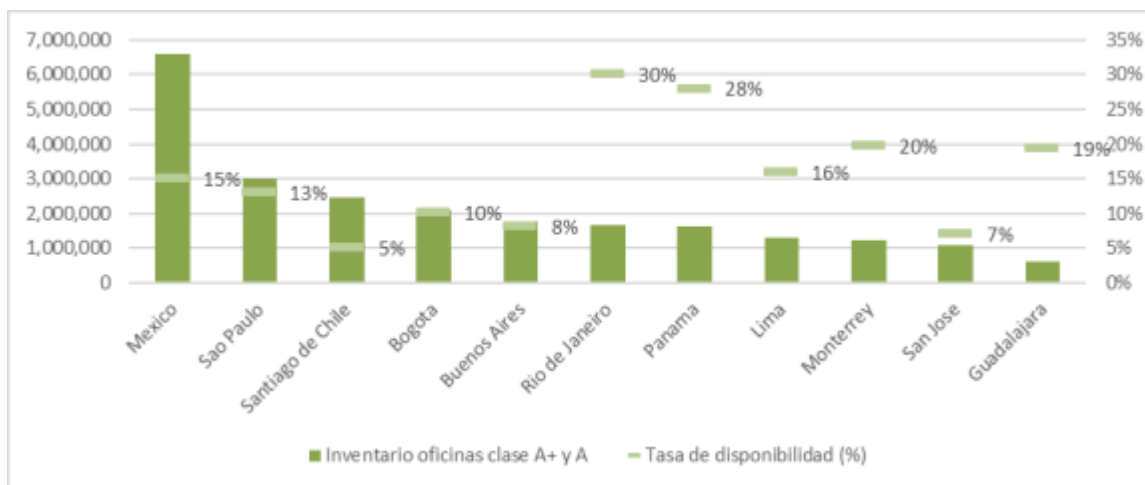
Oficinas

En comparativa con los principales países y mercados de Latinoamérica, México mantiene una posición privilegiada por encima de Brasil, Argentina, Colombia, etc., muestra un crecimiento sostenido en sus principales mercados, con tasas de disponibilidad en niveles iniciales de sobreoferta, sin embargo, los precios de salida se encuentran en niveles competitivos.

El mercado inmobiliario de oficinas en América Latina continúa en desarrollo en los cuales destaca; Sao Paulo, Santiago de Chile y Bogotá cuyos inventarios de inmuebles corporativos de primera categoría rebasan los 2 millones m².

La Ciudad de México cuenta con el mercado de oficinas más grande de América Latina con 6.5 millones m², duplicando el área rentable de oficinas de Sao Paulo de 3.0 m². México representa un mercado dinámico, en crecimiento y con oportunidades.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A Oficinas 4T 2019

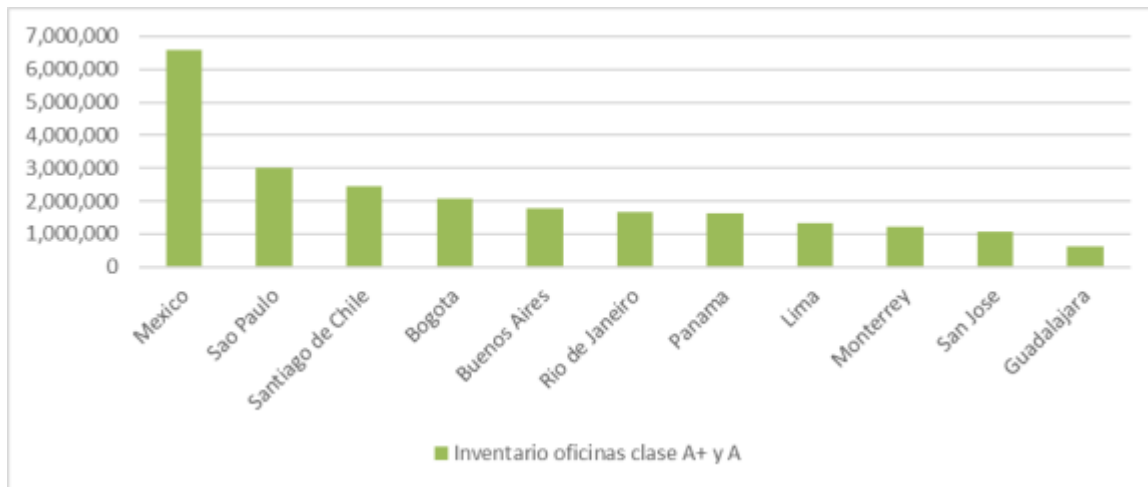


Fuente: Colliers

Los mercados con la mayor tasa de disponibilidad registrada en inmuebles de oficinas clase A+ y A de América Latina, se encuentran en las ciudades de: Río de Janeiro (30%) y Panamá (28%), lo que representa; 503 mil m² y 454 mil m² respectivamente.

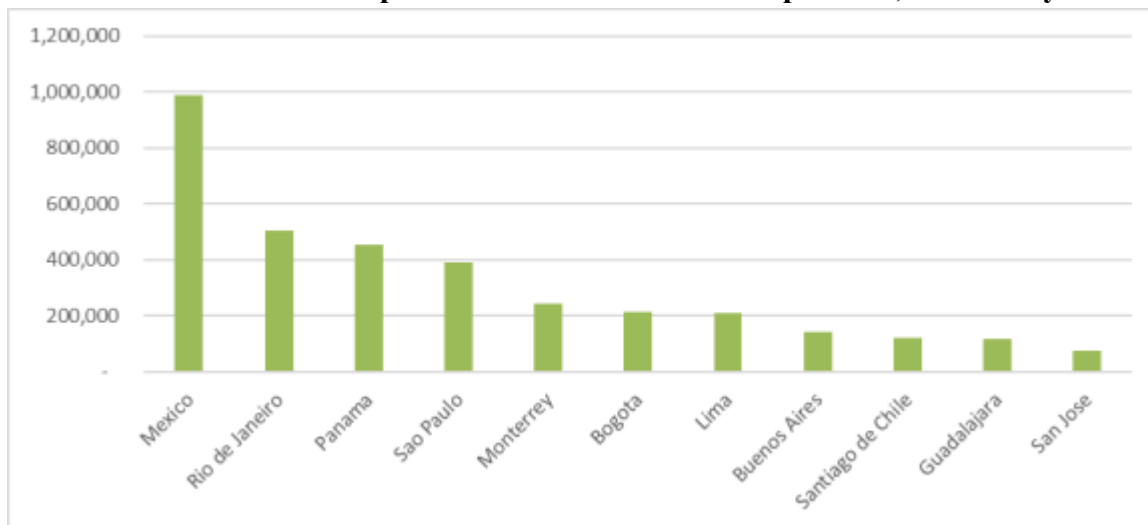
La Ciudad de México registra más de un millón m² disponibles en inmuebles de primera categoría, sin embargo, eso representa solo el 15% de la tasa de disponibilidad, a diferencia de los 503 mil m² registrados en Río de Janeiro, que significa una tasa de disponibilidad de 30%.

Inventario de Oficinas en m² por País, Clase A+ y A.



Fuente: Colliers

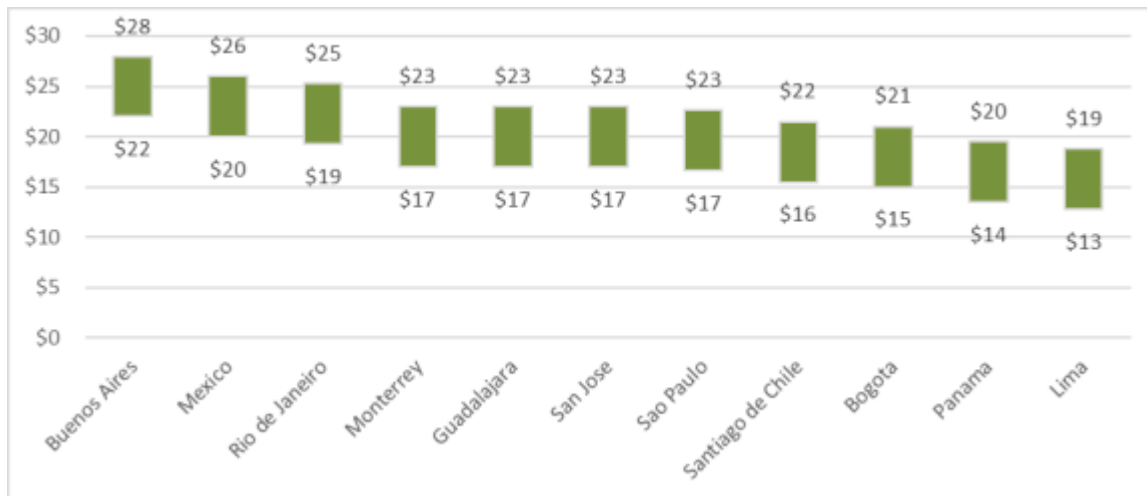
Disponibilidad de Oficinas en m² por País, Clase A+ y A.



Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la ciudad de México, el ingreso mensual promedio para espacios de oficinas clase A+ y A, en diciembre de 2019, era de EUA \$23.00 por m²/mensual, similar en comparación con otras ciudades de América Latina, tales como Buenos Aires y Río de Janeiro.

Precios Mercado Oficinas, América Latina, Clase A+ y A, EUA \$/m²/Mes

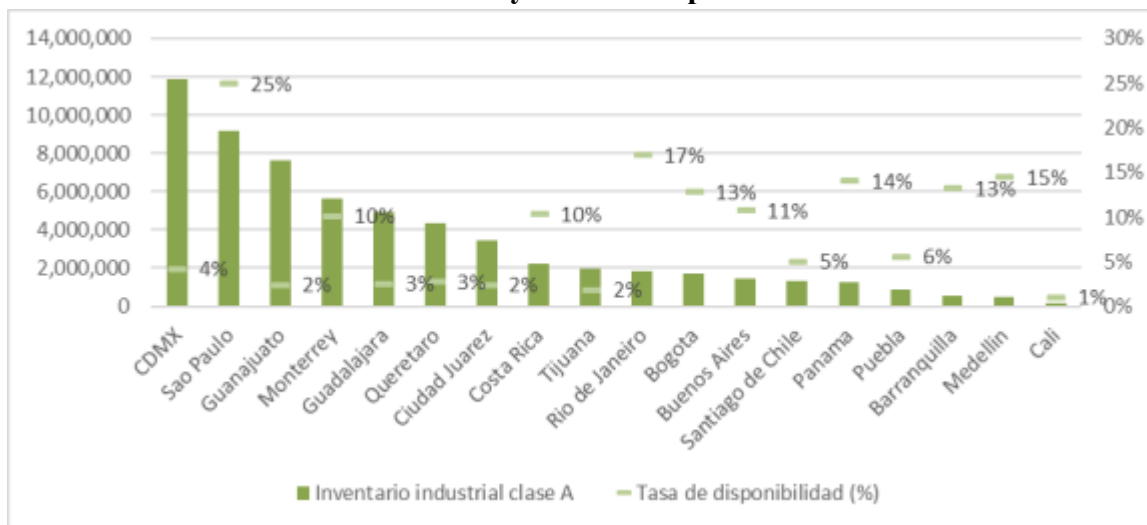


Fuente: Colliers

Industrial

El desarrollo industrial en Latinoamérica se mantiene con dinamismo y constante crecimiento, México se consolida como uno de los principales mercados con tasas de disponibilidad bajas y costos competitivos. En comparación con los distintos mercados, México representa una gran oportunidad de inversión.

Inventario y Tasa de disponibilidad Clase A 4T 2019



Fuente: Colliers

De acuerdo con información de Colliers International, el costo de arrendamiento mensual promedio en naves industriales de primera categoría en la zona metropolitana de Ciudad de México, a diciembre 2017 era de entre EUA \$3.60 y EUA \$7.80 por m² mensual, en comparación con los mercados como: Panamá, Sao Paulo y Costa Rica, México registra costos de arrendamiento competitivos.

Precios en el Sector Industrial, América Latina, Clase A, EUA \$/m²/Mes



Fuente: Colliers

Nuestro país continúa en una etapa de adaptación en el cambio de administración, misma que ha realizado cambios abruptos y rápidos a la inercia que se mostraba con anterioridad, a pesar de lo anterior consideramos que existe un dinamismo importante en la actividad del mercado mexicano en sus distintos mercados: industrial, comercial y oficinas.

Los mercados de oficinas, industrial y comercial en México, continúan mostrando actividad y absorciones positivas, cambios mínimos en los precios de salida y un desarrollo sostenido, estos indicadores nos dan una perspectiva de un país fuerte con oportunidades en el corto y mediano plazo.

Entorno General de las Competencia y Oportunidades de inversión

En 2020, el mundo estará pasando por una de las mayores pandemias en los tiempos modernos, donde la reacción oportuna y las medidas restrictivas tomadas por países de todo el mundo jugarán un papel importante en la salud financiera de los mercados internacionales.

Como consecuencia de la pandemia de COVID-19, el mercado inmobiliario enfrenta desafíos importantes para inversionistas y desarrolladores en todos los sectores, principalmente aquellos que se centran en la recreación y el entretenimiento, causados por los efectos de la cuarentena impuesta por los gobiernos.

A pesar de esta situación desafiante, es importante mencionar que la economía mexicana ofrece oportunidades interesantes para aquellos inversionistas que entienden la dinámica del mercado y los riesgos inherentes que pueden conducir las inversiones de este tipo. México, ofrece diferentes productos de inversión inmobiliaria tales como CKDs, FIBRAS y certificados de participación inmobiliaria, que son el resultado de los esfuerzos de los fondos de inversión privados determinados a participar en el mercado inmobiliario de una manera institucionalizada, estructurada y ordenadamente. Estos instrumentos apoyan y capitalizan a los desarrolladores y proyectos con características específicas, lo que ha generado una mayor credibilidad en este sector de inversión. Actualmente, el mercado inmobiliario en México está compuesto por

un número limitado de desarrolladores que tienen tanto la capacidad económica como el conocimiento para desarrollar proyectos a gran escala.

En estos tiempos de incertidumbre, debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medido por el ABR) y su respectiva diversificación, son pieza clave para hacer frente a los posibles escenarios venideros. Adicionalmente, nuestra cartera tiene el potencial para llevar a cabo importantes ampliaciones a mediano plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con Grupo-E. Con nuestros administradores y asesores, esperamos hacer uso de políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de suministro del Grupo-E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Grupo-E mantiene un monitoreo continuo del mercado para conocer las estrategias y cambios en el mismo. Con ello, tenemos un conocimiento de los desarrolladores inmobiliarios del país que compiten directamente con nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en los que operamos.

Actualmente, existen 15 FIBRAS en México, algunas de ellas han puesto sus CBFIs en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar sus inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son las siguientes:

1. Fibra Uno (FUNO): Cartera diversificada (Industrial, comercial, oficinas y otros).
2. Fibra Hotel (FIHO): Únicamente propiedades hoteleras.
3. Fibra Inn (FINN): Únicamente propiedades hoteleras.
4. Fibra TerraFina (TERRA): Únicamente propiedades industriales.
5. Fibra Macquaire (FIBRA MQ): Cartera diversificada (Industrial, comercial y oficinas).
6. Fibra Danhos (DANHOS): Cartera diversificada (Comercial y oficinas).
7. Fibra Shop (FSHOP): Únicamente propiedades comerciales.
8. Fibra Prologis (FIBRAPL): Únicamente propiedades industriales.
9. Fibra MTY (FMTY): Cartera diversificada (Industrial, comercial, oficinas y otros).
10. Fibra HD (FIBRA HD): Cartera diversificada (Industrial, comercial, oficinas y otros).
11. Fibra Educa (EDUCA): Instituciones educativas.
12. Fibra Plus (FPLUS): Inmuebles para arrendamiento.
13. Fibra Upsite (FIBRAUP): Únicamente propiedades industriales.
14. Fibra Nova (FNOVA): Únicamente propiedades industriales.
15. Fibra Storage (STORAGE): Únicamente propiedades de auto-almacenaje.

(vii) Estructura de administración

Nuestro administrador es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas de nuestro Administrador F1 Management están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Alvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

Nuestro Administrador F1 Management fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario

(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento los Administradores y nosotros, al 31 de diciembre de 2019, no existían juicios o procedimientos administrativos relevantes que pudieran tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs o CBs. No podemos determinar o conocer si en el futuro existirá uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente

Al 31 de diciembre de 2019, ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encontraban en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

(ix) Derechos

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones directas o al amparo del programa que tenemos autorizado conforme a lo establecido en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

(x) Distribuciones

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere

que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra oferta pública inicial y el NAV por CBFi al final de cada periodo:

	<u>Por CBFi</u>	<u>Fecha de Pago</u>	<u>Total distribuido</u>
	<i>(Ps.)</i>		<i>(Ps. en miles)</i>
2011			
Primer trimestre	0.0343	26 mayo 2011	14,478
Segundo trimestre	0.3022	7 julio 2011	127,684
Tercer trimestre	0.3779	13 octubre 2011	159,711
Cuarto trimestre	0.3689	14 febrero 2012	155,884
2012			
Primer trimestre	0.1960	23 abril 2012	156,103
Segundo trimestre	0.3000	17 julio 2012	252,685
Tercer trimestre	0.4045	18 diciembre 2012	340,677
Cuarto trimestre	0.4216	31 enero 2013	355,115
2013			

FUNO		Consolidado		
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	4	Año: 2020
Primer trimestre	0.3700	9 mayo 2013	581,786	
Segundo trimestre	0.4100	9 agosto 2013	738,256	
Tercer trimestre	0.4504	11 noviembre 2013	814,771	
Cuarto trimestre	0.4800	13 febrero 2014	868,327	
2014				
Primer trimestre	0.4366	9 mayo 2014	826,813	
Segundo trimestre	0.4014	11 agosto 2014	1,154,948	
Tercer trimestre	0.4976	7 noviembre 2014	1,432,474	
Cuarto trimestre	0.4890	16 febrero 2015	1,407,521	
2015				
Primer trimestre	0.4921	11 mayo 2015	1,470,962	
Segundo trimestre	0.4934	7 agosto 2015	1,499,272	
Tercer trimestre	0.5005	9 noviembre 2015	1,525,891	
Cuarto trimestre	0.5097	11 febrero 2016	1,629,778	
2016				
Primer trimestre	0.5020	9 mayo 2016	1,607,651	
Segundo trimestre	0.4801	9 agosto 2016	1,546,481	
Tercer trimestre	0.4894	9 noviembre 2016	1,586,798	
Cuarto trimestre	0.5116	9 febrero 2017	1,662,539	
2017				
Primer trimestre	0.5154	9 mayo 2017	1,684,261	
Segundo trimestre	0.5115	9 agosto 2017	1,701,892	
Tercer trimestre	0.5166	4 octubre 2017	1,718,800	
Cuarto trimestre	0.5107	12 febrero 2018	2,020,682	
2018				
Primer trimestre	0.5297	9 mayo 2018	2,093,789	
Segundo trimestre	0.5401	9 agosto 2018	2,127,113	
Tercer trimestre	0.5550	9 noviembre 2018	2,164,503	
Cuarto trimestre	0.5755	8 febrero 2019	2,238,761	

2019

Primer trimestre	0.5806	9 mayo 2019	2,258,414
Segundo trimestre	0.5836	9 agosto 2019	2,292,494
Tercer trimestre	0.5850	8 noviembre 2019	2,297,994
Cuarto trimestre	0.5899	11 febrero 2020	2,317,634

2020

Primer trimestre	0.2904	11 mayo 2020	1,140,187
Segundo trimestre	0.2810	10 agosto 2020	1,103,721
Tercer trimestre	0.3170	9 de noviembre 2020	1,224,846.5
Cuarto trimestre	0.3119	9 de Febrero 2021	1,201,305

⁽¹⁾ Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 615 Propiedades (dentro de las que se comprenden 5 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 641 Operaciones diversificadas en: 146 comerciales, 191 industriales, 99 de oficinas y 205 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.1 millones de metros cuadrados de GLA (2.7 millones comerciales, 5.4 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.7 millones de otros tipo de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2019 del 94.5%. Al 31 de diciembre de 2019, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 146 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.7 millones de metros cuadrados (27.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 93.3% en base al GLA.
- 191 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 5.4 millones de metros cuadrados (53.5% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 86.6% en base al GLA.
- 97 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.3 millones de metros cuadrados (12.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 83.6% en base al GLA.
- 205 Operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.7 millones de metros cuadrados (6.7% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.7% en base al GLA.

32.1% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2019 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*). Asimismo, 4.4% del GLA total del portafolio industrial cuenta con algún tipo de certificación LEED.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

<u>Tipo</u>	No. de	No. de	GLA (m2)	% de	<u>Ocupación</u> ⁽⁹⁾	RFA al 31	% total	Renta fija
-------------	--------	--------	----------	------	---------------------------------	-----------	---------	------------

	Propiedades	Operaciones	por tipo de operación	GLA Total		de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)	de RFA	mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas ⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

⁽¹⁾ En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como "Antea Querétaro", ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m2 y una RFA de Ps. \$264 millones. La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

⁽²⁾ En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m2 de GLA

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	330	346	3,294,654	38.2%	94.8%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ⁽²⁾	115	116	4,117,666	47.8%	97.2%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ^(3,4)	91	97	1,202,404	14.0%	89.3%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.3%	15,645,187	100.0%	158.75

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2017 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m- por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	329	344	3,321,756	39.3%	94.6%	7,098,362	49.4%	188.21
Industrial ⁽²⁾	113	114	4,002,542	47.4%	96.4%	3,603,339	25.1%	77.82
Oficinas ^(3,4)	89	94	1,123,488	13.3%	86.0%	3,657,545	25.5%	315.60
Total 2017	531	552	8,447,785	100.0%	94.3%	14,359,246	100.0%	150.18

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.8% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2019:

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
01000 INICIAL	17	719,212	679,633	94%	21000 CALIFORNIA	30	398,653	361,876	91%
02000 GRIS	1	78,643	78,643	100%	22000 ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,531	22,095	98%
03000 BLANCO	1	44,473	42,832	96%	23000 LA VIGA	1	50,776	42,021	83%
04000 AZUL	23	125,175	118,007	94%	24000 R15	4	292,694	176,008	96%
05000 ROJO	219	173,884	143,260	82%	25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
06000 SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,707	17,972	83%	26000 HOTEL CENTRO HISTÓRICO	1	40,000	39,983	100%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%	28000 SAMARA	1	133,301	128,770	97%
08000 MORADO	16	546,186	494,293	90%	29000 KANSAS	12	366,681	330,856	90%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	83,924	100%	31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%	32000 OREGON	3	34,031	32,315	95%
12000 G30	32	1,965,624	1,863,404	95%	33000 ALASKA	6	123,963	114,681	93%
13000 INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	77,820	67,543	87%	34000 TURBO	18	484,683	428,846	93%
15000 INDIVIDUALES	9	233,343	158,161	96%	37000 APOLO II	16	236,893	233,106	98%
16000 VERMONT	34	529,871	483,001	91%	38000 FRIMAX	3	264,732	264,732	100%
17000 APOLO	47	928,692	895,513	96%	40000 TITÁN	76	1,262,457	1,200,786	95%
18000 P12	10	91,059	75,855	83%	41000 IND HÉRCULES	1	47,565	47,565	100%
19000 MAINE	6	160,464	152,694	95%	94000 MITIKAH	2	168,347	106,041	100%
					Total	615	10,130,413	9,307,398	94.5%

(1) Número de propiedades.

(2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Antea y Torre Diana.

(3) Se excluyen los 276,534 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.

- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, incluyendo Nuevo León, Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2019, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²) ^(a)	m ² Ocupados (000's m ²) ^(a)	Ocupación ^(b)	RFA Total ^(c) (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	89.6	89.1	99.4%	128.6	8
BAJA CALIFORNIA	200.4	200.4	100.0%	214.9	28
BAJA CALIFORNIA SUR	34.5	27.4	79.5%	65.3	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	1.6	2
CHIAPAS	144.0	125.2	86.9%	249.7	7
CHIHUAHUA	601.8	562.5	93.5%	680.6	46
CIUDAD DE MÉXICO	1,717.7	1,468.9	93.4%	6,009.4	117
COAHUILA	214.2	193.2	90.2%	295.8	22
COLIMA	14.3	14.3	100.0%	23.1	5
DURANGO	24.3	24.3	100.0%	34.5	3
ESTADO DE MÉXICO	3,316.7	3,200.4	96.5%	3,705.2	72
GUANAJUATO	86.2	62.6	99.9%	177.0	8
GUERRERO	73.6	62.3	84.7%	142.1	10
HIDALGO	62.4	60.5	96.9%	154.1	3
JALISCO	781.5	643.1	95.6%	1,660.9	35
MICHOACÁN	1.1	1.1	100.0%	1.9	2
MORELOS	43.1	41.7	96.7%	65.3	4

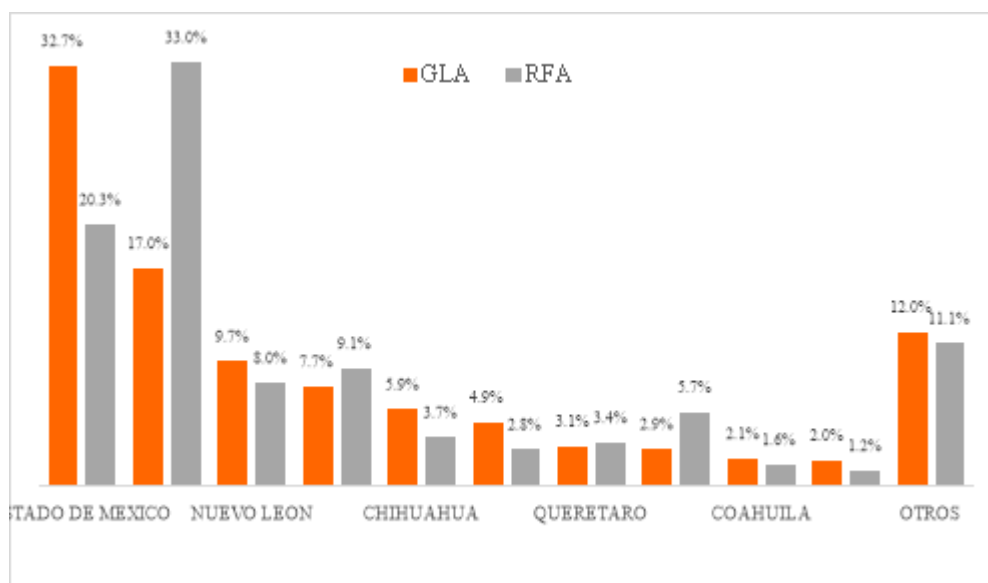
NAYARIT	46.2	44.4	96.3%	101.2	2
NUEVO LEON	982.3	914.0	93.0%	1,456.4	84
OAXACA	34.0	33.4	98.3%	36.2	3
PUEBLA	102.7	102.7	100.0%	120.3	12
QUERÉTARO	312.1	300.5	96.3%	612.4	16
QUINTANA ROO	290.1	269.3	92.8%	1,043.2	11
SAN LUIS POTOSÍ	41.5	34.5	83.0%	34.4	7
SINALOA	20.4	19.9	97.1%	26.6	8
SONORA	106.5	103.4	97.1%	155.3	18
TABASCO	22.0	18.3	83.0%	45.7	2
TAMAULIPAS	500.7	444.3	88.7%	514.1	44
TLAXCALA	35.5	35.4	99.8%	71.7	1
VERACRUZ	106.3	93.1	87.6%	166.8	20
YUCATÁN	86.1	78.8	91.5%	160.5	9
ZACATECAS	37.8	37.8	100.0%	54.8	2
Total 2019	10,130.4	9,307.4	94.5%	18,209.5	615
Total 2018^(a)	8,614.7	7,936.5	95%	15,645.19	536
Total 2017^(a)	8,448	7,968	94%	14,359.30	531
Total 2016^(a)	7,369.9	6,956.0	94%	12,294.00	497
Total 2015^(a)	7,079.3	6,721.9	95%	10,942.47	488

^(a) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Atenea Querétaro.

^(b) Se incluyen cifras totales de 2018, 2017, 2016 y 2015 como referencia.

^(c) La tasa de ocupación excluye In-service portafolio de un total de GLA de 276,534 m2.

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2019:



Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2019, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el

24.1% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 23.5% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.4% del GLA de nuestra Cartera o el 6.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 2.8% del GLA de nuestra Cartera y 3.2% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2019, 2018 y 2017:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,242,379	6.8%	Tienda de Autoservicio	877,766	9.4%
Planteles Educativos	585,349	3.2%	Planteles Educativos	256,161	2.8%
Espacio de Co-working	490,894	2.7%	Restaurantes	169,824	1.8%
Institución Financiera	465,202	2.6%	Bienes de consumo	169,223	1.8%
Entidad Gubernamental	339,537	1.9%	Institución Financiera	167,517	1.8%
Restaurantes	297,376	1.6%	Entretenimiento	134,832	1.5%
Entretenimiento	287,576	1.6%	Tienda de Autoservicio	132,977	1.5%
Estacionamiento	199,378	1.1%	Manufacturera	112,883	1.2%
Grupo Hotelero	198,067	1.1%	Empresa de Logística	111,242	1.2%
Bienes de Consumo	172,098	0.9%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%
10 Clientes 2019	4,277,856	23.5%	10 Clientes 2019	2,238,467	24.1%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Banco	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%

10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%
10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,294,911	9.0%	Tienda de Autoservicio	872,999	11.0%
Educación	508,631	3.5%	Educación	256,161	3.2%
Banco	401,209	2.8%	Banco	189,220	2.4%
Entidad Gubernamental	348,000	2.4%	Educación	163,000	2.1%
Entretenimiento	253,041	1.8%	Entretenimiento	135,498	1.7%
Alimentos	208,244	1.5%	Alimentos	127,944	1.6%
Estacionamiento	176,287	1.2%	Logística	115,983	1.5%
Proveedor de Oficinas Compartidas	150,642	1.0%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Hospedaje	147,701	1.0%	Industrial	87,660	1.1%
Hospedaje	140,441	1.0%	Bienes de Consumo	87,263	1.1%
10 Clientes 2017	3,629,108	25.3%	10 Clientes 2017	2,141,769	27.0

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores y nuestro Asesor así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 31 de diciembre de 2019, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.2 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 4.5, 3.7, 4.3 y 6.8 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2019, aproximadamente 4.5% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 416,120 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando

aproximadamente 6.4% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Al cierre del 2019, 4.5% del GLA y 6.4% de RFA está sujeto a Contratos Tácitamente Renovados.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos	Número de contratos que expiran,	M ² de contratos que expiran ⁽¹⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽¹⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽²⁾⁽³⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽²⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾
2020	1,976	1,191,098	12.8%	2,388,118	13.7%	167.1
2021	1,697	1,187,639	12.8%	2,134,925	12.2%	149.8
2022	1,318	1,181,325	12.7%	2,296,944	13.2%	162.0
2023	590	1,227,403	13.2%	2,017,710	11.6%	137.0
2024+	1,465	4,103,812	44.1%	7,505,114	43.0%	152.4
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁵⁾	1,043	416,120	4.5%	1,100,042	6.3%	220.3
Total	8,089	9,307,397	100.0%	17,442,853	100.0%	156.2

⁽¹⁾ Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

⁽²⁾ La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2019, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, Cartera Torre Mayor y Cartera Antea Querétaro.

⁽³⁾ No incluye a las Propiedades In Service. La RFA de las Propiedades In Service es de un total de Ps. \$766,654 miles.

⁽⁴⁾ Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

⁽⁵⁾ Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2019, 72.0% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 28.0% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

Tipos de Activos

Comercial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por estado al 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²) ⁽¹⁾	m ² Ocupados (000's m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	33.1	32.5	98.4%	77.0	4
BAJA CALIFORNIA	0.0	0.0	0.0%	0.0	2
BAJA CALIFORNIA SUR	33.8	26.7	79.0%	64.0	2
CAMPECHE	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CHIAPAS	122.6	103.8	84.7%	232.3	5
CHIHUAHUA	99.2	97.2	97.9%	210.4	3
CIUDAD DE MÉXICO	529.1	500.3	95.2%	1,802.7	26
COAHUILA	47.1	44.8	95.1%	104.6	2
COLIMA	13.2	13.2	100.0%	20.8	2
DURANGO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
ESTADO DE MÉXICO	476.4	446.3	93.7%	813.0	19
GUANAJUATO	55.7	32.0	99.9%	132.1	4
GUERRERO	68.8	57.5	83.6%	135.0	6
HIDALGO	60.9	59.0	96.9%	147.9	3
JALISCO	235.2	164.8	93.4%	690.6	10
MICHOACÁN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
MORELOS	15.2	13.8	90.7%	35.0	1
NAYARIT	45.8	44.1	96.2%	100.6	1
NUEVO LEON	220.1	204.5	92.9%	567.2	7
OAXACA	27.3	27.2	99.6%	31.7	1
PUEBLA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
QUERÉTARO	83.6	82.9	99.2%	347.1	2
QUINTANA ROO	233.0	215.1	92.3%	953.3	8
SAN LUIS POTOSÍ	7.1	7.1	100.0%	10.0	1
SINALOA	17.6	17.0	96.7%	20.6	3
SONORA	74.6	71.5	95.8%	139.0	6
TABASCO	21.7	18.0	82.8%	45.3	1
TAMAULIPAS	24.4	20.6	84.6%	48.5	1
TLAXCALA	35.5	35.4	99.8%	71.7	1
VERACRUZ	93.0	79.9	85.8%	143.2	6
YUCATÁN	70.3	63.1	89.7%	135.5	3
ZACATECAS	7.0	7.0	100.0%	9.7	1
Total al 31 de diciembre de 2019	2,751.3	2,485.27	93.3%	7,088.8	131
Total 2018	3,294.65	3,048.46	95%	8,141.05	330
Total 2017⁽¹⁾	3,321.80	3,143.00	95%	7,098.40	329
Total 2016⁽¹⁾⁽²⁾	2,954.30	2,763.90	94%	5,993.50	309
Total 2015⁽²⁾	2,857.00	2,663.70	93%	5,429.80	306

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de Antea Querétaro.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2018, 2017, 2016 y 2015 como referencia.

^(a)El porcentaje de ocupación excluye las propiedades In Service por 86,219 m2 de GLA

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2020	246,135	9.9%	1,186,051	17.3%	401.6
2021	268,236	10.8%	940,259	13.8%	292.1
2022	273,556	11.0%	864,801	12.6%	263.4
2023	255,419	10.3%	790,240	11.6%	257.8
2024+	1,285,505	51.7%	2,401,215	35.1%	155.7
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾					
	156,424	6.3%	654,516	9.6%	348.7
Total	2,485,275	100.0%	6,837,083	100.0%	229.3

(1)La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, algunos contratos de arrendamiento pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta gráfica.

(2)Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2019. Incluye el 100% del GLA de Antea Querétaro.

(3)Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4)Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2019. Incluye el 100% de GLA de Antea Querétaro.

No incluye a las Propiedades In Service. La RFA de las Propiedades In Service es de un total de Ps. \$251,711.6 miles.

Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por estado al 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	43.4	43.4	100.0%	42.3	2
BAJA CALIFORNIA	187.3	187.3	100.0%	193.9	12
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CHIAPAS	15.6	15.6	100.0%	4.6	1
CHIHUAHUA	491.7	454.5	92.4%	452.6	31
CIUDAD DE MÉXICO	44.9	44.9	100.0%	50.9	1
COAHUILA	160.4	141.7	88.3%	187.0	8
COLIMA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
DURANGO	23.2	23.2	100.0%	33.5	1
ESTADO DE MÉXICO	2,628.7	2,614.7	99.5%	2,564.7	35
GUANAJUATO	28.3	28.3	100.0%	38.0	1
GUERRERO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
HIDALGO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
JALISCO	233.1	225.3	96.7%	222.1	4

MICHOACÁN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
MORELOS	4.6	4.6	100.0%	4.4	1
NAYARIT	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
NUEVO LEON	688.9	654.7	95.0%	700.3	41
OAXACA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
PUEBLA	101.0	101.0	100.0%	114.6	9
QUERÉTARO	197.7	187.8	95.0%	157.5	7
QUINTANA ROO	30.4	27.9	91.8%	26.1	1
SAN LUIS POTOSÍ	32.3	25.2	78.1%	22.5	2
SINALOA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
SONORA	16.0	16.0	100.0%	1.0	1
TABASCO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
TAMAULIPAS	465.5	413.4	88.8%	444.0	31
TLAXCALA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
VERACRUZ	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
YUCATÁN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
ZACATECAS	30.8	30.8	100.0%	45.1	1
Total al 31 de diciembre de 2019	5,423.8	5,240.3	96.6%	5,305.3	190
Total 2018	4,117.67	4,002.64	97%	3,880.50	115
Total 2017⁽¹⁾	4,002.50	3,858.80	96%	3,603.30	113
Total 2016⁽¹⁾	3,570.30	3,446.50	97%	3,199.40	104
Total 2015⁽¹⁾	3,400.70	3,294.60	97%	2,810.29	101

1) Se incluyen cifras totales de 2018, 2017, 2016 y 2015 como referencia

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2020	850,775	16.2%	807,965	15.2%	79.1
2021	825,435	15.8%	812,012	15.3%	82.0
2022	688,235	13.1%	638,837	12.0%	77.4
2023	896,550	17.1%	970,161	18.3%	90.2
2024+	1,828,710	34.9%	1,956,786	36.9%	89.2
Contratos Tácitamente Renovados⁽³⁾	150,632	2.9%	119,583	2.3%	66.2
Total	5,240,337	100.0%	5,305,343	100.0%	84.4

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, algunos contratos de arrendamiento pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2019.

(3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2019.

Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por estado al 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²) ⁽²⁾	m ² Ocupados (000's m ²) ⁽²⁾	Ocupación ⁽⁴⁾	RFA Total ⁽³⁾ (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100.0%	1.2	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100.0%	6.5	3
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CHIAPAS	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CHIHUAHUA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
CIUDAD DE MÉXICO	947.3	727.5	90.2%	3,746.3	49
COAHUILA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
COLIMA	0.4	0.4	100.0%	1.6	1
DURANGO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
ESTADO DE MÉXICO	145.9	74.3	51.0%	219.4	4
GUANAJUATO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
GUERRERO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
HIDALGO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
JALISCO	54.9	14.2	57.7%	167.8	4
MICHOACÁN	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
MORELOS	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
NAYARIT	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
NUEVO LEON	57.5	39.4	68.6%	166.3	17
OAXACA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
PUEBLA	0.7	0.7	100.0%	3.1	1
QUERÉTARO	28.6	27.5	96.2%	102.0	3
QUINTANA ROO ⁽⁶⁾	14.8	14.3	97.0%	51.7	0
SAN LUIS POTOSÍ	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
SINALOA	0.8	0.8	100.0%	2.1	1
SONORA	5.7	5.7	100.0%	5.8	2
TABASCO	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
TAMAULIPAS	4.1	3.6	87.3%	12.1	2
TLAXCALA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
VERACRUZ	5.0	5.0	100.0%	8.6	3
YUCATÁN	4.0	4.0	100.0%	10.3	2
ZACATECAS	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
Total al 31 de diciembre de 2019	1,274.9	922.8	83.6%	4,504.7	93
Total 2018	1,202.4	885.4	89%	3,623.64	91

Total 2017^(a)	1,123.5	965.8	86%	3,657.50	89
Total 2016^(a)	845.3	745.6	88%	3,101.40	84
Total 2015^(a)	821.6	763.6	93%	2,702.36	81

^(a) Quintana Roo tiene una propiedad de usos mixtos que se considera en la tabla, señalándose la distribución de las propiedades que integran el componente comercial de nuestra Cartera por estado, porque el GLA del componente comercial es mayor al componente de oficinas para esta propiedad. Con motivo de lo anterior, para efectos de esta tabla, Quintana Roo no se considera que cuenta con propiedades de oficina.

^(b) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor y Cartera Torre Diana.

^(c) Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

^(d) El porcentaje de ocupación excluye las propiedades In Service por 170,823 m² de GLA.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2020	94,188	10.2%	394,101	9.8%	348.7
2021	83,049	9.0%	360,997	9.0%	362.2
2022	207,684	22.5%	780,323	19.5%	313.1
2023	72,880	7.9%	253,412	6.3%	289.8
2024+	368,926	40.0%	1,923,514	48.0%	434.5
Contratos Tácitamente Renovados⁽³⁾	96,045	10.4%	292,403	7.3%	253.7
Total	922,772	100.0%	4,004,751	100.0%	361.7

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, algunos contratos de arrendamiento pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2019.

(3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2019. El RFA incluye el 100% del RFA del portafolio de la Torre Diana y Torre Mayor.

(5) No incluye a las Propiedades In Service. La RFA de las Propiedades In Service es de un total de Ps. \$499,943.1 miles.

Para obtener la renta fija mensual por metro cuadrado de GLA, se incluyó el 100% del RFA y GLA ocupado de Torre Mayor y Torre Diana

Otras Operaciones

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras otras Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y hospitales), por estado al 31 de diciembre de 2019:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación ⁽¹⁾	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	11.9	11.9	100.0%	8.1	1
BAJA CALIFORNIA	9.0	9.0	100.0%	14.4	11
BAJA CALIFORNIA SUR	0.8	0.8	100.0%	1.4	2
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	1.6	2
CHIAPAS	5.8	5.8	100.0%	12.7	1

CHIHUAHUA	10.9	10.9	100.0%	17.6	12
CIUDAD DE MÉXICO	196.3	196.1	99.9%	409.6	41
COAHUILA	6.7	6.7	100.0%	4.2	12
COLIMA	0.7	0.7	100.0%	0.6	2
DURANGO	1.2	1.2	100.0%	1.0	2
ESTADO DE MÉXICO	65.7	65.0	98.9%	108.0	14
GUANAJUATO	2.2	2.2	100.0%	6.8	3
GUERRERO	4.8	4.8	100.0%	7.1	4
HIDALGO	1.5	1.5	100.0%	6.2	0
JALISCO	258.3	238.8	100.0%	580.3	17
MICHOACÁN	1.1	1.1	100.0%	1.9	2
MORELOS	23.2	23.2	100.0%	25.9	2
NAYARIT	0.3	0.3	100.0%	0.6	1
NUEVO LEON	15.9	15.3	96.6%	22.7	19
OAXACA	6.7	6.2	93.0%	4.6	2
PUEBLA	1.0	1.0	100.0%	2.6	2
QUERÉTARO	2.2	2.2	100.0%	5.8	4
QUINTANA ROO	12.0	12.0	100.0%	12.1	2
SAN LUIS POTOSÍ	2.1	2.1	100.0%	1.9	4
SINALOA	2.0	2.0	100.0%	4.0	4
SONORA	10.2	10.2	100.0%	9.5	9
TABASCO	0.3	0.3	100.0%	0.4	1
TAMAULIPAS	6.7	6.7	100.0%	9.5	10
TLAXCALA	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
VERACRUZ	8.2	8.2	100.0%	14.9	11
YUCATÁN	11.8	11.8	100.0%	14.6	4
ZACATECAS	0.0	0.0	0.0%	0.0	0
Total al 31 de diciembre de 2019	680.42	659.0	99.7%	1,310.7	201

El porcentaje de ocupación excluye las propiedades In Service por 19,492 m² de GLA.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras otras Operaciones al 31 de diciembre de 2019, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2020	0	0.0%	0	0.0%	0.0
2021	10,919	1.7%	21,657	1.7%	165.3
2022	11,850	1.8%	12,982	1.0%	91.3
2023	2,554	0.4%	3,896	0.3%	127.1
2024+	574,436	87.2%	1,093,599	84.4%	158.6
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	59,254	9.0%	163,540	12.6%	230.0
Total	659,013	100.0%	1,295,675	100.0%	163.8

- (1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, algunos contratos de arrendamiento pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.
- (2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2019.
- (3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.
- (4) No incluye a las Propiedades In Service. La RFA de las Propiedades In Service es de un total de Ps. \$15,000 miles.
- (5) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2019.

Nuevas Adquisiciones de Cartera

Durante 2019, logramos completar 6 adquisiciones estratégicas: (i) un terreno de aproximadamente 100,000 metros cuadrados, conocido como “Corredor Urbano,” ubicado a un costado del Centro Comercial Antea Querétaro, en la ciudad de Querétaro, México, por monto de Ps. \$801 millones, (ii) indirectamente, el 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra el centro comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en la ciudad de Querétaro, México, por un monto de aproximadamente Ps. \$1.5 mil millones, (iii) una nave industrial con aproximadamente 34,078.7 m², conocida como “Escatto”, ubicada en Lerma, Estado de México, por un monto total de \$289.6 millones, en el entendido que esta adquisición no representó un aumento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada, ya que los derechos derivados del contrato de arrendamiento relacionado con dicha nave industrial fueron adquiridos por nosotros en el 2017 (año en que inició la construcción de la nave industrial), de manera conjunta con el terreno denominado Escatto perteneciente a la Cartera Frimax, (iv) la cartera integrada por (a) 72 propiedades industriales y 2 edificios de oficinas (conjuntamente 1.3 millones de metros cuadrados de GLA) localizados en ubicaciones premium principalmente en el norte de México, por un monto total de EUA \$822 millones y (b) una reserva de tierra de aproximadamente 1 millón de metros cuadrados, localizada en 6 ciudades estratégicas en México, por un monto total de EUA 19.4 millones; el monto combinado de adquisición de esta cartera (la “Cartera Titán”), fue de EUA \$841 millones, (v) el restante 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la propiedad denominada “Lago de Guadalupe III”, una propiedad industrial ubicada en Lago de Guadalupe, Estado de México, por un monto total de Ps. \$559.3 millones, la cual tiene 92,257 metros cuadrados GLA, en el entendido que esta adquisición no representó un aumento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada, ya que los edificios industriales de esta propiedad fueron incorporados a nuestro GLA al momento en que su desarrollo concluyó, y (vi) el 100% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso 816, en cuyo patrimonio se encuentra una propiedad con 47,565 metros cuadrados de GLA, ubicada en Tepeji del Rio, Hidalgo, por un monto total de Ps. \$476.2 millones y la asunción de deuda por un monto de Ps. \$123.9 millones. Las adquisiciones descritas en los incisos (v) y (vi) anteriores, pertenecen a un grupo de propiedades que serán identificadas como la Cartera Hércules. Estas adquisiciones contribuyeron al incremento en GLA de 16% o de 1,374,265 metros cuadrados respecto al año 2018, para terminar con una Cartera con 10.1 millones de metros cuadrados de GLA y 615 Propiedades con 641 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	GLA incremental (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
---------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------------------	---	---------------

1. Corredor Urbano	Marzo 2019	-	-	Ps. \$801	1 terreno
2. Antea Querétaro	Marzo 2019	63,243 ⁽¹⁾		Ps. \$1,477.2	1 propiedad comercial ⁽²⁾
3. Nave Industrial Escatto	Junio 2019	34,078.7 ⁽³⁾		Ps \$289.6	1 Propiedad industrial 72 propiedades industriales, 2 edificios de oficinas y 1 reserva de tierra
4. Titán Portfolio	Noviembre 2019	1,262,457	500,000 ⁽⁴⁾	EUA \$822 + EUA \$19.4	
5. Lago de Guadalupe III	Noviembre 2019	92,257 ⁽⁵⁾	34,133	Ps. \$559.3	1 propiedad industrial
6. Tepeji	Diciembre 2019	47,565		Ps. \$600.1	1 propiedad industrial
Total		1,373,265⁽⁶⁾	534,133⁽⁷⁾	Ps. \$19,317.1⁽⁸⁾	

(1)GLA correspondiente al 100% de Antea Querétaro.

(2)Adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios relacionados con esta propiedad.

(3)Esta adquisición no representa un incremento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada, ya que los derechos derivados del contrato de arrendamiento relacionado con dicha nave industrial fueron adquiridos por nosotros en el 2017(año en que inició la construcción de la nave industrial), de manera conjunta con el terreno denominado Escatto perteneciente a la Cartera Frimax.

(4)La Cartera Titán comprende una reserva de tierra aproximada de 1,000,000 m2, y estimamos que se puedan desarrollar 500,000 m2 de GLA adicional.

(5)Esta adquisición no representa un incremento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada ya que los edificios industriales de esta propiedad fueron incorporados a nuestro GLA al momento en que dichos edificios fueron desarrollados.

(6)Se excluyen los m2 Lago de Guadalupe III y Escatto.

(7)Se incluyen únicamente los m2 incrementales de Lago de Guadalupe III una vez terminada la construcción actual y el estimado de GLA que podría desarrollarse sobre el millón de m2 de terreno de la Cartera Titán.

(8)Los montos en Dólares han sido convertidos de Pesos a un tipo de cambio de Ps. \$18.8727 por cada EUA \$1.00, de conformidad con lo publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 2019.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2019 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 5 (siete) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 508,541.5 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 2 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 67,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m²; y
- 1 Propiedad de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 28,553 m²; y
- 1 Propiedad de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 60,400 m².

Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en co-inversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (Cartera Mitikah). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y 84,890 m² de área residencial. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2019, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 75.6% en su componente comercial y al 62.6% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2019:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2019 (millones Ps. \$) ⁽¹⁾	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ⁽²⁾
La Viga	La Viga	Oficinas	28,553.0	251.6	5.8	85.7
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	362.9
R15	La Isla Cancún 2	Comercial	35,000.0	3,314.3	185.7	376.0
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Comercial/Oficinas	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Total			508,541.5	5,483.7	5,179.3	1,134.0
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ⁽³⁾	Mixtos	275,104.0	5,135.5	3,991.5	1,767.0

Excluye el valor de la tierra.

⁽¹⁾ Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

⁽²⁾ El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA de 275,104 m² incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública. Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 5 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$10,663.0 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2019, Ps. \$5,483.7 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2019 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y 84,890 m² de área residencial. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada

exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2019, Mitikah ha sido pre-arrendado al 75.6% en su componente comercial y al 62.6% en su componente de oficinas. En tanto Mitikah esté en construcción, no recibiremos ingresos por concepto de rentas de la propiedad que anteriormente formaba parte de la Cartera Colorado.

Criterios de Elegibilidad

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2019:

Cartera	Sector	Propiedad	GLA	% de GLA total	Ocupación (como porcentaje de GLA)
		01001 VIA MORELOS			
01000 INICIAL	COMERCIAL	300	53,967	0.5%	92.0%
01000 INICIAL	INDUSTRIAL	01002 POLARIS	72,610	0.7%	99.6%
01000 INICIAL	COMERCIAL	01003 VALLEJO 2000	10,298	0.1%	81.1%
01000 INICIAL	OFICINA	01004 REFORMA 99	16,113	0.2%	4.5%
01000 INICIAL	INDUSTRIAL	01005 LA JOYA I	59,320	0.6%	100.0%

FUNO

Consolidado

Clave de Cotización:	FUNO			Trimestre:	4	Año:	2020
01000 INICIAL	INDUSTRIAL	01006 DIAMANTE	23,805	0.2%		100.0%	
01000 INICIAL	OFICINA	01007 RENTIMEX	7,359	0.1%		100.0%	
01000 INICIAL	COMERCIAL	01008 PARQUE CELAYA	20,801	0.2%		99.8%	
		01009 AMERICAS					
01000 INICIAL	COMERCIAL	CHETUMAL	36,136	0.4%		99.5%	
		01010 AMERICAS					
01000 INICIAL	COMERCIAL	TUXTLA	17,044	0.2%		99.3%	
01000 INICIAL	INDUSTRIAL	01011 MARAVILLAS I	70,882	0.7%		100.0%	
01000 INICIAL	INDUSTRIAL	01012 TLAQUEPARK	137,938	1.4%		100.0%	
01000 INICIAL	COMERCIAL	01013 PLAZA CENTRAL	58,949	0.6%		89.7%	
01000 INICIAL	COMERCIAL	01014 PARQUE TAXCO	16,120	0.2%		66.3%	
01000 INICIAL	COMERCIAL	01015 MALECON	88,461	0.9%		93.4%	
01000 INICIAL	COMERCIAL	01016 TUXTLA II	14,386	0.1%		100.0%	
01000 INICIAL	COMERCIAL	01017 TOLUCA WM	15,023	0.1%		100.0%	
		02001 RIO DE LOS					
02000 GRIS	COMERCIAL	REMEDIOS	78,643	0.8%		100.0%	
03000 BLANCO	COMERCIAL	03001 CUEMANCO	44,473	0.4%		96.3%	
		04001 AVENIDA					
04000 AZUL	COMERCIAL	CENTRAL 243	1,202	0.0%		100.0%	
		04002 AGUASCALIENTES					
04000 AZUL	COMERCIAL	102	3,103	0.0%		100.0%	
04000 AZUL	OTROS	04003 ZAPOPAN UVM	74,070	0.7%		100.0%	
04000 AZUL	COMERCIAL	04004 MONTERREY DP	284	0.0%		100.0%	
04000 AZUL	COMERCIAL	04005 ACAPULCO BK	2,088	0.0%		100.0%	
04000 AZUL	INDUSTRIAL	04006 HERMOSILLO DIA	15,959	0.2%		100.0%	
04000 AZUL	COMERCIAL	04007 LEONES	1,793	0.0%		100.0%	
		04008 COFRE DE					
04000 AZUL	OFICINA	PEROTE	270	0.0%		100.0%	
		04009 EDISON					
04000 AZUL	COMERCIAL	INSURGENTES	211	0.0%		100.0%	
04000 AZUL	COMERCIAL	04010 ARBOLEDAS	350	0.0%		100.0%	
		04011 NAUCALPAN					
04000 AZUL	COMERCIAL	JUAREZ 2	1,341	0.0%		47.7%	
		04012 ALAMEDA					
04000 AZUL	COMERCIAL	JUAREZ 30	1,932	0.0%		77.9%	
		04013 PITIC CITY					
04000 AZUL	COMERCIAL	CENTER	7,375	0.1%		84.0%	
04000 AZUL	COMERCIAL	04014 MEXICALI DP	600	0.0%		100.0%	
		04015 MIGUEL ANGEL					
04000 AZUL	COMERCIAL	DE QUEVEDO	462	0.0%		100.0%	

		04016 OLIVAR DE LOS PADRES	854	0.0%	100.0%
04000 AZUL	COMERCIAL	04017 TIJUANA			
		STARBUCKS	813	0.0%	100.0%
04000 AZUL	COMERCIAL	04018 TERRAZA			
		PEDREGAL	3,765	0.0%	91.0%
04000 AZUL	OFICINA	04019 REFORMA 222	3,500	0.0%	100.0%
04000 AZUL	COMERCIAL	04020 DEL VALLE DP	101	0.0%	100.0%
04000 AZUL	COMERCIAL	04021 TLAHUAC DP	215	0.0%	100.0%
04000 AZUL	COMERCIAL	04022 SANTA FE CHILLIS	369	0.0%	100.0%
04000 AZUL	OFICINA	04023 YUCATAN 23	4,520	0.0%	0.0%
		05001 ANILLO			
05000 ROJO	OFICINA	PERIFERICO	5,812	0.1%	0.0%
05000 ROJO	OFICINA	05002 RIO AMAZONAS	508	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05003 RIO LERMA	513	0.0%	100.0%
		05004 RIO NAZAS Y RIO			
05000 ROJO	OFICINA	AMAZONAS	1,554	0.0%	100.0%
		05005 INSURGENTES Y			
05000 ROJO	OFICINA	MONASTERIOS	1,173	0.0%	100.0%
		05006 INSURGENTES			
05000 ROJO	OFICINA	SUR	1,222	0.0%	100.0%
		05007 BLVD ADOLFO			
05000 ROJO	OFICINA	RUIZ CORTINES	1,257	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05008 PRESIDENTE MAZARIK Y A FRANCE			863
		05009 PASEO DE LA			
05000 ROJO	OTROS	REFORMA	511	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05010 MONTECITO	298	0.0%	100.0%
		05011 AV JOSE MARIA			
05000 ROJO	OTROS	CASTORENA	274	0.0%	100.0%
		05012 CTRL DE			
		ABASTOS C 4 2 LOCAL			
05000 ROJO	OTROS	98	213	0.0%	0.0%
05000 ROJO	OTROS	05013 CTRL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 204			255
		05014 CALZADA DE			
05000 ROJO	OTROS	TLALPAN 398	613	0.0%	100.0%
		05015 AV RIO			
05000 ROJO	OTROS	CHURUBUSCO	252	0.0%	100.0%
		05016 PASEO DE LAS			
05000 ROJO	OTROS	LILAS	217	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05017 RICARDO FLORES	358	0.0%	100.0%

FUNO			Consolidado		
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
		MAGON			
05000 ROJO	OTROS	05018 AV INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL			352
05000 ROJO	OTROS	05019 COPERNICO	521	0.0%	100.0%
		05020 CALZADA			
05000 ROJO	OTROS	IGNACIO ZARAGOZA	380	0.0%	100.0%
		05021 AV MARIANO			
05000 ROJO	OTROS	ESCOBEDO	417	0.0%	100.0%
		05022 CALZADA DE			
05000 ROJO	OTROS	TLALPAN 1 198	315	0.0%	100.0%
		05023 AV			
05000 ROJO	OTROS	CUAUHTEMOC	240	0.0%	100.0%
		05024 GRAL PEDRO A			
05000 ROJO	OTROS	DE LOS SANTOS	569	0.0%	100.0%
		05025 CALZADA DE			
05000 ROJO	OTROS	TLALPAN 495	335	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05026 CALZ DE TLALPAN	280	0.0%	100.0%
		05027 JARDIN			
05000 ROJO	OTROS	CENTENARIO	437	0.0%	100.0%
		05028 JOSE MA			
05000 ROJO	OTROS	CASTORENA 4 LOCS	279	0.0%	100.0%
		05029 AV CANAL DE			
05000 ROJO	OTROS	MIRAMONTES	470	0.0%	100.0%
		05030 DIAGONAL DE			
05000 ROJO	OTROS	SAN ANTONIO	534	0.0%	100.0%
		05031 CINEMATOGRAFISTAS ESQ AV TLAHUAC			
05000 ROJO	OTROS	ANTES CALZ			295
		05032 P DE LA REF ESQ			
05000 ROJO	OTROS	R DE LA PLATA 2	331	0.0%	100.0%
		05033 AV M OCAMPO			
05000 ROJO	OTROS	ESQ MARINA NAL	313	0.0%	100.0%
		05034 FRANCISCO I			
05000 ROJO	OTROS	MADERO	666	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05035 NORTE 45	350	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05036 NIZA	479	0.0%	100.0%
		05037 CALZ SAN JUAN			
05000 ROJO	OTROS	DE ARAGON	498	0.0%	100.0%
		05038 AV DE LAS			
05000 ROJO	OTROS	PALMAS	471	0.0%	100.0%
		05039 AV CANAL DE			
05000 ROJO	OTROS	MIRAMONTES	776	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
05000 ROJO	OTROS	05040 MONTE ELBRUZ Y BLVD A CAMACHO			695
		05041 CALZ DE			
05000 ROJO	OTROS	GUADALUPE	745	0.0%	100.0%
		05042 VENUSTIANO			
05000 ROJO	OTROS	CARRANZA	444	0.0%	100.0%
		05043 PROLONGACION			
05000 ROJO	OTROS	5 DE MAYO	255	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05044 ALLENDE ESQ AGUSTIN DE ITURBIDE			348
		05045 GPE VICTORIA Y			
05000 ROJO	OTROS	LEONA VICARIO	602	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05046 YUCATAN OTE	364	0.0%	100.0%
		05047 AV DE LOS			
05000 ROJO	OTROS	BOSQUES	432	0.0%	100.0%
		05048 BLVD			
		INTERLOMAS LOTE 5			
05000 ROJO	OTROS	MZA I	755	0.0%	100.0%
		05049 AV LOMAS			
05000 ROJO	OTROS	VERDES	1,695	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05050 AV MORELOS	905	0.0%	100.0%
		05051 AV AMERICAS			
05000 ROJO	OFICINA	1702	1,248	0.0%	100.0%
		05052 REPUBLICA DE			
05000 ROJO	OTROS	PUERTO RICO	478	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05053 AV JUAREZ	528	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05054 AV LIBERTAD Y CDA DE LOS HEROES C CIVICO			818
05000 ROJO	OTROS	05055 CALZ INSURGENTES ESQ CALLE 7A Y 8			247
		05056 CALLE B JUAREZ Y			
05000 ROJO	OFICINA	LAZARO C	1,256	0.0%	100.0%
		05057 CALZADA JUSTO			
05000 ROJO	OTROS	SIERRA	424	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05058 AV DE LOS HEROES ESQ A LOPEZ MATEOS			469
		05059 MEXICALI SN LUIS			
05000 ROJO	OTROS	RIO COLORADO	589	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05060 MORELOS 134	2,297	0.0%	100.0%
		05061 ERASMO			
05000 ROJO	OFICINA	CASTELLANOS	1,980	0.0%	100.0%
		05062 PASEO DE LOS			
05000 ROJO	OTROS	HEROES	275	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05063 BLVD AGUA CALIENTE ESQ RIO GRIJALVA			843
05000 ROJO	OTROS	05064 AV VENUSTIANO CARRANZA 17 124			749

		05065 BLVD DIAZ			
05000 ROJO	OTROS	ORDAZ ESQ AV B C	716	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05066 AV CABO SAN LUCASY LAZARO CARDENAS			346
05000 ROJO	OTROS	05067 BLVD AGUSTIN OLACHEA Y H GALEANA			427
		05068 AV RUIZ			
05000 ROJO	OTROS	CORTINEZ	500	0.0%	100.0%
		05069 CALLE 28 ESQ			
05000 ROJO	OTROS	CALLE 31	451	0.0%	100.0%
		05070 17 CALLE OTE Y			
05000 ROJO	OTROS	11 AV NORTE	508	0.0%	100.0%
		05071 ALLENDE ESQ			
05000 ROJO	OTROS	AGUSTIN MELGAR	826	0.0%	100.0%
		05072 AV AMERICAS Y			
05000 ROJO	OTROS	SIMON BOLIVAR	1,734	0.0%	100.0%
		05073 16 DE			
		SEPTIEMBRE Y REP DE			
05000 ROJO	OTROS	PERU	1,019	0.0%	100.0%
		05074 AV JUAREZ			
05000 ROJO	OTROS	NORTE	1,672	0.0%	100.0%
		05075 MARES CARR			
05000 ROJO	OTROS	PANAN KM 2 5 ESTAC	215	0.0%	100.0%
		05076 AV			
05000 ROJO	OTROS	TECNOLOGICO SORIANA	540	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05077 MARES CARR PANAN KM 2 5 CARR A AVALOS			215
		05078 AV UNIVERSIDAD			
05000 ROJO	OTROS	Y CALLE LEYES	788	0.0%	100.0%
		05080 AV			
		CONSTITUCION ESQ 5			
05000 ROJO	OTROS	DE MAYO	511	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05081 C CORONADO ESQ CON ALEJANDRIA			698
		05082 AV BENITO			
05000 ROJO	OTROS	JUAREZ	424	0.0%	100.0%
		05083 AV JUAREZ Y			
05000 ROJO	OTROS	GUERRERO	394	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05084 BENITO JUAREZ	360	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05085 MATAMOROS	483	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05086 CALLE ESCOBEDO	290	0.0%	100.0%
		05087 AV PROG ESQ			
05000 ROJO	OTROS	CUAUHTEMOC	389	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05088 BLVD HAROLD R	1,312	0.0%	100.0%

		PAPE Y BRAVO			
		05089 BLVD A LOPEZ M			
05000 ROJO	OTROS	ESQ REFORMA	364	0.0%	100.0%
		05090 AV L CARDENAS			
05000 ROJO	OTROS	ESQ ALEJO GLEZ	420	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05091 ZARAGOZA 401	891	0.0%	100.0%
		05092 CALZ FRANCISCO			
05000 ROJO	OTROS	I MADERO	422	0.0%	100.0%
		05093 ALLENDE ESQ			
05000 ROJO	OTROS	LERDO DE TEJADA	629	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05094 CALLE JUAREZ 71	564	0.0%	100.0%
		05095 CALLE JUAREZ 48			
05000 ROJO	OTROS	A	536	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05096 HIDALGO SUR	373	0.0%	100.0%
		05097 AV FRANCISCO I			
05000 ROJO	OFICINA	MADERO	381	0.0%	100.0%
		05098 MEDELLIN E			
05000 ROJO	OTROS	INDEPENDENCIA	355	0.0%	100.0%
		05099 CALLE			
05000 ROJO	OTROS	CONSTITUCION	923	0.0%	100.0%
		05100 AV NINOS H DE			
05000 ROJO	OTROS	CHAPULTEPEC	240	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05101 JUAREZ	298	0.0%	100.0%
		05102 AQUILES SERDAN			
05000 ROJO	OTROS	Y CUAUHEMOC	420	0.0%	100.0%
		05103 MORELOS 109			
05000 ROJO	OTROS	111	608	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05104 BLVD J LOPEZ PORTILLO ESQ VICENTE GRO			319
		05105 AV COSTERA			
05000 ROJO	OTROS	MIGUEL ALEMAN 51	670	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05106 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 2083			1,096
		05107 BENITO JUAREZ Y			
05000 ROJO	OTROS	MANGOS	665	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05108 AV HIDALGO	451	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05109 AV AMERICAS	480	0.0%	100.0%
		05110 LOPEZ COTILLA P			
05000 ROJO	OTROS	B Y MEZZANINE	857	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05111 AV MEXICO	380	0.0%	100.0%
		05112 TEPEYAC ESQ LAS			
05000 ROJO	OTROS	ROSAS	253	0.0%	100.0%

		05113 CALLE			
05000 ROJO	OTROS	FERROCARIL	1,404	0.0%	100.0%
		05114 AV LAZARO			
05000 ROJO	OTROS	CARDENAS	351	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05115 AV AMERICAS	296	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05116 AMERICAS	9,215	0.1%	0.0%
05000 ROJO	OTROS	05117 AV VALLARTA	791	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05118 MATAMOROS SUR ANTES M ARANA 148			281
		05119 AV LAZARO			
05000 ROJO	OTROS	CARDENAS	337	0.0%	100.0%
		05120 AV FRANCISCO I			
05000 ROJO	OTROS	MADERO OTE	724	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05121 JARDIN JUAREZ	529	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05122 INSURGENTES PTE ESQ H COLEGIO M			320
		05123 AV BENITO			
05000 ROJO	OTROS	JUAREZ PTE	259	0.0%	100.0%
		05124 PROL AV FCO I MADERO OTE MIGUEL			
05000 ROJO	OTROS	ALEMAN			1,501
05000 ROJO	OFICINA	05125 DR MIER NORTE	425	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05126 ZARAGOZA 511	393	0.0%	100.0%
		05127 P MIER OTE			
		TORRE P MIER 134			
05000 ROJO	OFICINA	PISOS 8 9 Y 10	2,600	0.0%	0.0%
		05128 PADRE MIER OTE			
05000 ROJO	OFICINA	17 CAJ ESTAC	239	0.0%	0.0%
05000 ROJO	OTROS	05129 AV UNIVERSIDAD	890	0.0%	100.0%
		05130 P MIER OTE			
05000 ROJO	OFICINA	TORRE P MIER Y MOR	1,454	0.0%	0.0%
		05131 P MIER OTE			
		TORRE P MIER 134 6			
05000 ROJO	OFICINA	PISO	857	0.0%	0.0%
		05132 P MIER OTE			
		TORRE P MIER 134 4			
05000 ROJO	OFICINA	PISO	856	0.0%	0.0%
		05133 P MIER OTE			
		TORRE P MIER 134 3			
05000 ROJO	OFICINA	PISO	853	0.0%	0.0%
		05134 P MIER OTE			
		TORRE MORELOS 134 9			
05000 ROJO	OFICINA	PISO	765	0.0%	0.0%

		05135 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 8			
05000 ROJO	OFICINA	PISO	763	0.0%	0.0%
		05136 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 7			
05000 ROJO	OFICINA	PISO	732	0.0%	0.0%
		05137 P MIER OTE TORRE P MIER 134 5 P 6			
05000 ROJO	OFICINA	LOCS	234	0.0%	0.0%
		05138 PADRE MIER OTE OFNAS ADAPTADAS			
05000 ROJO	OFICINA	COMO ESTACION	1,874	0.0%	0.0%
05000 ROJO	OTROS	05139 AV REVOLUCION	1,150	0.0%	100.0%
		05140 AV SAN JERONIMO	624	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05141 ZARAGOZA ESQ ESPINOSA	630	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05142 AV R CORTINES ESQ ALFONSO REYES			890
		05143 ENRIQUE L Y GONZALITOS DR ELEUTERIO GLEZ			524
05000 ROJO	OTROS	05144 AV FELIX U GOMEZ	488	0.0%	100.0%
		05145 P MIER OTE PLANTA EXCAVADA	533	0.0%	0.0%
05000 ROJO	OTROS	05146 AV UNIVERSIDAD NTE ALFONSO REYES			1,031
		05147 L CARDENAS Y BLVD ACAPULCO	895	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05148 JOSE VASCONCELOS	1,723	0.0%	100.0%
		05149 AV BOSQUES DEL VALLE	3,153	0.0%	0.0%
05000 ROJO	OTROS	05150 RIO MISSISSIPI OTE	1,194	0.0%	100.0%
		05151 C DOBLADO ESQ VASCONCELOS	1,255	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05152 ALDAMA FRENTE SECUNDARIO	1,381	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05153 MANUEL BARRAGAN Y TOPO CHICO			425
05000 ROJO	OTROS	05154 FELIX GALVAN LOPEZ CARR M ALEMAN			726
05000 ROJO	OTROS	05155 GUAYMAS ESQ 5	469	0.0%	0.0%

		DE MAYO			
		05156 INDEPENDENCIA			
05000 ROJO	OTROS	ESQ GMO PRIETO	321	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05157 AV REFORMA	655	0.0%	100.0%
		05158 BLVD			
		VALSEQUILLO Y AV 51			
05000 ROJO	OTROS	PTE	729	0.0%	100.0%
		05159 AV PROL			
05000 ROJO	OTROS	CORREGIDORA	424	0.0%	100.0%
		05160 16 DE			
05000 ROJO	OTROS	SEPTIEMBRE	633	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05161 AV 5 DE FEBRERO	762	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05162 AV JUAREZ	425	0.0%	100.0%
		05163 AV TULUM LOTES			
05000 ROJO	OTROS	13 Y 14	404	0.0%	100.0%
		05164 ALVARO			
05000 ROJO	OTROS	OBREGON	613	0.0%	100.0%
		05165 AV HIDALGO ESQ			
05000 ROJO	OTROS	J DE LOS REYES	602	0.0%	100.0%
		05166 AV VENUSTIANO			
05000 ROJO	OTROS	CARRANZA 1925	657	0.0%	100.0%
		05167 AV INDUSTRIAS			
05000 ROJO	OTROS	ESQ EJE 114	274	0.0%	100.0%
		05168 CALLE 3A NORTE			
05000 ROJO	OTROS	LOTE 8 MZNA 17	604	0.0%	100.0%
		05169 CARR A COSTA			
05000 ROJO	OTROS	RICA	592	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05170 JAVIER MINA	445	0.0%	100.0%
		05171 AV VICENTE			
05000 ROJO	OTROS	GUERRERO	342	0.0%	100.0%
		05172 5 DE MAYO ESQ			
05000 ROJO	OFICINA	ANGEL FLORES	820	0.0%	100.0%
		05173 CARR			
05000 ROJO	OTROS	INTERNACIONAL	617	0.0%	100.0%
		05174 AV			
		PANAMERICANA ESQ			
05000 ROJO	OTROS	CALLE 2A	624	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05175 VICENTE GUERRERO ESQ AV SONORA			1,678
		05176 MORELOS ESQ			
05000 ROJO	OTROS	MIGUEL ALEMAN	776	0.0%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
05000 ROJO	OFICINA	05177 5 DE FEBRERO	2,474	0.0%	100.0%
		05178 AQUILES SERDAN			
05000 ROJO	OTROS	ESQ YANEZ	1,924	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05179 AV B JUAREZ ENTRE AV JAL Y L ENCINAS			3,348
05000 ROJO	OFICINA	05180 BLVD L ENCINAS J ESQ CALLE B JUAREZ			3,237
		05181 AGUASCALIENTES			
05000 ROJO	OTROS	Y B JUAREZ	450	0.0%	100.0%
		05182 AV ALVARO			
05000 ROJO	OTROS	OBREGON	300	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05183 MIGUEL ALEMAN ESQ GARCIA MORALES			262
		05184 AV B JUAREZ ESQ			
05000 ROJO	OTROS	CALLE 2A	825	0.0%	100.0%
		05185 AV LEANDRO			
05000 ROJO	OTROS	ADRIANO	300	0.0%	100.0%
		05186 MORELOS Y			
05000 ROJO	OFICINA	CALLE 12	1,437	0.0%	100.0%
		05187 BLVD LOPEZ			
05000 ROJO	OTROS	MATEOS Y CALLE 14	1,000	0.0%	100.0%
		05188 GRAL MANUEL			
05000 ROJO	OTROS	GLEZ ESQ SEXTA	505	0.0%	100.0%
		05189 CALLE SEXTA Y			
05000 ROJO	OTROS	LUIS CABALLERO	228	0.0%	100.0%
		05190 REFORMA ESQ			
05000 ROJO	OTROS	PASEO COLON	520	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05191 AV HIDALGO	293	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05192 BLVD JOSE MA MORELOS ESQ R CHILE			811
		05193 PORTES GIL ESQ			
05000 ROJO	OTROS	AVILA CAMACHO	1,860	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05194 PORFIRIO DIAZ	605	0.0%	100.0%
		05195 AV FCO I			
05000 ROJO	OTROS	MADERO ESQ S L P	363	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05196 FRAY ANDRES OLMOS ESQ E CARRANZA			476
05000 ROJO	OTROS	05197 RUIZ CORTINES Y AV LAS AMERICAS			382
05000 ROJO	OTROS	05198 HIDALGO	629	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05199 AV I ZARAGOZA ESQ ROMAN MARIN			1,878
05000 ROJO	OTROS	05200 JOSE MA MORELOS ESQ I ZARAGOZA			513
		05201 JOSE MA MOR			
05000 ROJO	OTROS	ESQ A R CORTINES	1,192	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05202 AV CIRCUNVALACION O LAZARO CARDENAS			405
05000 ROJO	OTROS	05203 AV GRAL MANUEL AVILA CAMACHO			411

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
		05204 J DE LA LUZ			
05000 ROJO	OTROS	ENRIQUEZ	1,462	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05205 CALLE HIDALGO	769	0.0%	100.0%
		05206 H COLEGIO			
05000 ROJO	OTROS	MILITAR ESQ CALLE 4	979	0.0%	100.0%
		05207 AV			
05000 ROJO	OFICINA	INDEPENDENCIA	1,951	0.0%	100.0%
		05208 MARIO MOLINA			
05000 ROJO	OFICINA	ESQ J HERRERA	1,185	0.0%	100.0%
		05209 SALVADOR DIAZ			
05000 ROJO	OTROS	MIRON	480	0.0%	100.0%
		05210 CALLE 86 B 639			
05000 ROJO	OTROS	MANZ 55	497	0.0%	100.0%
		05211 PASEO MONTEJO			
05000 ROJO	OFICINA	CALLE 56 A	2,461	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OFICINA	05212 CALLE 56	1,512	0.0%	100.0%
05000 ROJO	OTROS	05213 CALLE 6 X 400 C PZA FIESTA CARR MOTUL			295
05000 ROJO	OTROS	05214 CALLE 86 B 639 4	309	0.0%	100.0%
		05215 JAIME BALMES			
05000 ROJO	OTROS	PLAZA POLANCO 1	655	0.0%	100.0%
		05216 BLVD LAZARO C			
05000 ROJO	OTROS	ESQ B JUAREZ 1	475	0.0%	100.0%
		05217 AV			
		INDEPENDENCIA NORTE			
05000 ROJO	OTROS	1	606	0.0%	100.0%
		05218 AV JUAREZ ESQ			
05000 ROJO	OTROS	FCO I MADERO 1	809	0.0%	100.0%
		05219 AV			
05000 ROJO	OTROS	INDEPENDENCIA 1	757	0.0%	100.0%
		05220 AVENIDA 3 Y			
05000 ROJO	OTROS	CALLE 5 1	969	0.0%	100.0%
06000 SENDERO		06001 SENDERO			
VILLAHERMOSA	COMERCIAL	VILLAHERMOSA	21,707	0.2%	82.8%
07000 VERDE	INDUSTRIAL	07001 LERMA PARK I	117,786	1.2%	100.0%
08000 MORADO	COMERCIAL	08001 LA ISLA CANCUN	41,862	0.4%	90.5%
		08002 FORUM BY THE			
08000 MORADO	COMERCIAL	SEA	12,253	0.1%	75.6%
		08003 PUNTA			
08000 MORADO	COMERCIAL	LANGOSTA	10,668	0.1%	93.1%
08000 MORADO	COMERCIAL	08004 CENTRO MAYA	16,445	0.2%	85.7%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
08000 MORADO	COMERCIAL	08005 OUTLET CANCUN	22,223	0.2%	99.4%
		08006 OUTLET			
08000 MORADO	COMERCIAL	GUADALAJARA	32,645	0.3%	86.5%
		08007 OUTLET			
08000 MORADO	COMERCIAL	MONTERREY	37,590	0.4%	82.9%
08000 MORADO	COMERCIAL	08008 FORUM TEPIC	45,830	0.5%	96.2%
		08009 CORPORATIVO			
08000 MORADO	OFICINA	BLAS PASCAL	5,335	0.1%	100.0%
		08010 CORPORATIVO			
08000 MORADO	OFICINA	INSURGENTES	6,046	0.1%	88.0%
		08011 CORPORATIVO			
08000 MORADO	OFICINA	INTERLOMAS	6,534	0.1%	32.8%
		08012 CORPORATIVO			
08000 MORADO	OFICINA	CONSTITUCION	15,996	0.2%	89.3%
		08013 CORPORATIVO			
08000 MORADO	OFICINA	SANTA FE	39,540	0.4%	72.9%
		08014 CORPORATIVO			
08000 MORADO	OFICINA	TLALNEPANTLA	49,609	0.5%	76.6%
08000 MORADO	INDUSTRIAL	08015 TULTITLAN I	141,538	1.4%	100.0%
08000 MORADO	INDUSTRIAL	08016 TULTITLAN II	62,073	0.6%	100.0%
09000 TORRE					
MAYOR	OFICINA	09001 TORRE MAYOR	83,971	0.8%	99.9%
10000 PACE	INDUSTRIAL	10001 SALTILLO	23,368	0.2%	100.0%
10000 PACE	INDUSTRIAL	10002 CHIHUAHUA	20,226	0.2%	100.0%
11000 G30	OFICINA	11001 TORRE ADALID 21	3,440	0.0%	33.0%
		11002 BAJA CALIFORNIA			
11000 G30	OFICINA	200	4,934	0.0%	100.0%
11000 G30	OFICINA	11003 PLAZA POLANCO	2,530	0.0%	100.0%
12000 G30	INDUSTRIAL	12001 LA MEXIQUENSE	150,399	1.5%	100.0%
12000 G30	COMERCIAL	12002 IZTAPALAPA 547	52,839	0.5%	100.0%
12000 G30	INDUSTRIAL	12003 LAGO II	150,704	1.5%	98.3%
12000 G30	COMERCIAL	12004 FORUM LAGO	60,893	0.6%	83.1%
		12005 TORRE			
12000 G30	OFICINA	PLATINUM	7,100	0.1%	100.0%
12000 G30	INDUSTRIAL	12006 TEPOTZOTLAN I	65,077	0.6%	95.3%
12000 G30	INDUSTRIAL	12007 CEYLAN	18,380	0.2%	100.0%
		12008 GUSTAVO BAZ			
12000 G30	INDUSTRIAL	180	35,042	0.3%	96.1%
12000 G30	INDUSTRIAL	12009 LA JOYA III	26,037	0.3%	100.0%
12000 G30	INDUSTRIAL	12010 LA JOYA IV	21,798	0.2%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
12000 G30	INDUSTRIAL	12011 LA PALMA	26,081	0.3%	100.0%
12000 G30	COMERCIAL	12012 PALOMAS	18,494	0.2%	94.1%
12000 G30	INDUSTRIAL	12013 MARAVILLAS II	25,000	0.2%	100.0%
12000 G30	INDUSTRIAL	12014 JAMES WATT	78,576	0.8%	100.0%
		12015 PUENTE GRANDE			
12000 G30	INDUSTRIAL	II	28,443	0.3%	100.0%
		12016 PUENTE GRANDE			
12000 G30	INDUSTRIAL	I	17,942	0.2%	100.0%
12000 G30	INDUSTRIAL	12017 TULTIPARK	192,669	1.9%	99.4%
12000 G30	INDUSTRIAL	12018 LAGO I	84,652	0.8%	100.0%
12000 G30	COMERCIAL	12019 AMERICAS PLAYA	30,702	0.3%	93.0%
12000 G30	INDUSTRIAL	12020 PURISIMA	207,340	2.0%	100.0%
		12021 SAN MARTIN			
12000 G30	INDUSTRIAL	OBISPO I	165,516	1.6%	100.0%
		12022 SAN MARTIN			
12000 G30	INDUSTRIAL	OBISPO II	88,199	0.9%	100.0%
12000 G30	COMERCIAL	12023 SALINA CRUZ	32,779	0.3%	99.7%
		12024 MARIANO			
12000 G30	OFICINA	ESCOBEDO 595	19,448	0.2%	100.0%
12000 G30	OFICINA	12025 CENTRUMPARK	97,872	1.0%	39.4%
		12026 TORRE REFORMA			
12000 G30	OFICINA	LATINO	46,768	0.5%	99.4%
12000 G30	COMERCIAL	12027 XOCHIMILCO I	30,430	0.3%	80.8%
12000 G30	INDUSTRIAL	12028 TLALNEPARK IV	83,283	0.8%	100.0%
12000 G30	INDUSTRIAL	12029 LAGO III	92,257	0.9%	100.0%
13000					
INDIVIDUALES					
INDUSTRIALE	INDUSTRIAL	13001 CANCUN PARK	30,357	0.3%	91.8%
13000					
INDIVIDUALES					
INDUSTRIALE	INDUSTRIAL	13002 EL SALTO	47,463	0.5%	83.6%
15000					
INDIVIDUALES	OFICINA	15002 MONTES URALES	17,583	0.2%	100.0%
		15003 TORRE			
15000					
INDIVIDUALES	OFICINA	DIAMANTE			
		INSURGENTES	22,138	0.2%	84.1%
15000					
INDIVIDUALES	OFICINA	15004 ARTIFICIOS 40	2,603	0.0%	100.0%
15000					
INDIVIDUALES	OTROS	15005 PUERTA DE			
		HIERRO	24,946	0.2%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
15000					
INDIVIDUALES	OFICINA	15006 TORRE CUARZO	69,273	0.7%	81.2%
15000					
INDIVIDUALES	OFICINA	15007 SAQQARA	11,236	0.1%	82.9%
15000		15008 MONTES URALES			
INDIVIDUALES	OFICINA	620	16,229	0.2%	100.0%
15000					
INDIVIDUALES	COMERCIAL	30001 CHURUBUSCO	5,335	0.1%	98.1%
15000					
INDIVIDUALES	OFICINA	35001 TORRE DIANA	64,000	0.6%	99.4%
		16001 MATAMOROS			
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	NORTE I	6,968	0.1%	0.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16002 ORIENTE I	9,811	0.1%	100.0%
		16003 CIUDAD			
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	15,615	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16004 ORIENTE II	20,720	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16005 ORIENTE III	18,089	0.2%	100.0%
		16006 MATAMOROS			
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	NORTE II	19,622	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16007 ORIENTE IV	15,329	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16008 ORIENTE V	11,745	0.1%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16009 ORIENTE VI	12,542	0.1%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16010 NUEVO LAREDO	23,480	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16011 REYNOSA	18,184	0.2%	24.4%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16012 VILLA FLORIDA I	10,655	0.1%	100.0%
		16013 PARQUE			
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	MONTERREY	12,589	0.1%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16014 MILENIUM I	19,412	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16015 MILENIUM II	12,248	0.1%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16016 MILENIUM III	11,797	0.1%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16017 NEXXUS	37,107	0.4%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16018 PUEBLA I	12,483	0.1%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16019 PUEBLA II	17,975	0.2%	100.0%
		16020 CUIDAD			
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	VICTORIA	23,185	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16021 CIUDAD JUAREZ	21,066	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16022 MONCLOVA	18,722	0.2%	0.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16023 SALTILLO	19,375	0.2%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16024 MORELOS	4,627	0.0%	100.0%
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16025 DURANGO	23,185	0.2%	100.0%

Clave de Cotización:	FUNO			Trimestre:	4	Año:	2020
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16026 ORIENTE VII	15,097	0.1%		100.0%	
		16027 CUAUTITLAN					
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	IZCALLI	7,625	0.1%		100.0%	
		16028 REYNOSA VILLA					
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	FLORIDA II	22,297	0.2%		100.0%	
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16029 GUADALUPE I	15,794	0.2%		52.9%	
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16030 PUEBLA III	7,525	0.1%		100.0%	
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16031 PUEBLA IV	7,525	0.1%		100.0%	
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16032 RAMOS ARIZPE I	19,646	0.2%		100.0%	
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16033 RAMOS ARIZPE II	6,530	0.1%		100.0%	
16000 VERMONT	INDUSTRIAL	16034 GUADALUPE II	11,301	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17101 AGUASCALIENTES	12,777	0.1%		99.2%	
		17103 CHIHUAHUA					
17000 APOLO	COMERCIAL	FASHION MALL	52,265	0.5%		98.2%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17104 CLAVERIA	8,664	0.1%		96.3%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17105 CULIACAN	3,592	0.0%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17106 REVOLUCION	10,936	0.1%		95.6%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17107 TLALPAN	38,551	0.4%		98.8%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17108 SANTA ANITA	6,100	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17109 UNIVERSIDAD	23,259	0.2%		99.6%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17201 ZARAGOZA	33,089	0.3%		98.1%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17202 PACHUCA	42,913	0.4%		98.8%	
		17203 PARQUES					
17000 APOLO	COMERCIAL	POLANCO	15,895	0.2%		97.9%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17301 CHIMALHUACAN	8,306	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17302 CUAUTITLAN	16,679	0.2%		97.8%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17303 CULIACAN C DE A	7,309	0.1%		97.6%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17304 ECATEPEC	27,099	0.3%		91.6%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17305 GOMEZ MORIN	24,521	0.2%		99.8%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17306 GUAYMAS	18,259	0.2%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17307 IGUALA	6,457	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17308 LA CIMA	11,382	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17309 OBREGON	10,830	0.1%		97.3%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17310 PATRIA	25,975	0.3%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17311 RIO BLANCO	6,077	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17312 SALAMANCA	6,076	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17313 SANTA FE	76,377	0.8%		97.4%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17314 TEJERIA	7,785	0.1%		95.5%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17315 TEXCOCO	46,106	0.5%		95.7%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17316 TLAXCALA	35,482	0.4%		99.8%	

Clave de Cotización:	FUNO			Trimestre:	4	Año:	2020
17000 APOLO	COMERCIAL	17317 TUXPAN	15,493	0.2%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17318 CIUDAD VALLES	7,142	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17319 XALAPA	11,373	0.1%		99.6%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17320 HUEHUETOCA	21,424	0.2%		97.6%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17401 LOS CABOS	11,960	0.1%		90.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17402 PANAMERICANA	15,745	0.2%		96.8%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17403 COATZACOALCOS	17,252	0.2%		40.5%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17404 POZA RICA	35,068	0.3%		92.8%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17405 TEPEJI DEL RIO	8,260	0.1%		95.5%	
		17406 ACAPULCO					
17000 APOLO	COMERCIAL	DIANA	17,101	0.2%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17407 TULANCINGO	11,195	0.1%		90.9%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17408 CENTRIKA	41,190	0.4%		95.3%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17409 IXTAPALUCA	58,705	0.6%		97.1%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17410 AYOTLA	19,574	0.2%		93.1%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17411 MANZANILLO I	6,076	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17412 MANZANILLO II	7,115	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17413 LAS PINTAS	6,551	0.1%		94.9%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17414 MARIANO OTERO	6,061	0.1%		100.0%	
17000 APOLO	COMERCIAL	17415 CHILPANCINGO	6,175	0.1%		100.0%	
		17416 JESUS DEL					
17000 APOLO	COMERCIAL	MONTE	22,472	0.2%		100.0%	
18000 P12	OFICINA	18002 AMERICAS 833	7,797	0.1%		100.0%	
		18003 CONCEPCION					
18000 P12	OFICINA	BEISTEGUI 13	2,071	0.0%		100.0%	
		18004 INSURGENTES					
18000 P12	OFICINA	SUR 552	8,300	0.1%		23.8%	
		18005 INSURGENTES					
18000 P12	OFICINA	SUR 553	27,066	0.3%		100.0%	
		18006 INSURGENTES					
18000 P12	COMERCIAL	SUR 1787	4,783	0.0%		94.3%	
		18007 INSURGENTES					
18000 P12	OFICINA	SUR 1811	4,910	0.0%		90.9%	
18000 P12	OFICINA	18008 JUAREZ 101	12,228	0.1%		100.0%	
		18009 REVOLUCION					
18000 P12	OFICINA	1877	11,915	0.1%		71.0%	
		18010 INSURGENTES					
18000 P12	OFICINA	SUR 476	10,185	0.1%		54.5%	
		18012 INSURGENTES					
18000 P12	COMERCIAL	SUR 1571	1,803	0.0%		96.1%	

		19001 MAINE			
19000 MAINE	INDUSTRIAL	AGUASCALIENTES	30,843	0.3%	100.0%
		19002 MAINE			
19000 MAINE	INDUSTRIAL	GUADALAJARA	15,691	0.2%	100.0%
		19003 MAINE			
19000 MAINE	INDUSTRIAL	GUANAJUATO	28,317	0.3%	100.0%
19000 MAINE	COMERCIAL	19004 MAINE MERIDA	26,761	0.3%	87.8%
		19005 MAINE SAN LUIS			
19000 MAINE	INDUSTRIAL	POTOSI	24,077	0.2%	81.3%
		19006 MAINE			
19000 MAINE	INDUSTRIAL	TLAQUEPAQUE I	34,776	0.3%	100.0%
21000		21001 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	ECOCENTRO	2,993	0.0%	100.0%
21000		21002 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	GUADALUPE	12,087	0.1%	100.0%
21000		21003 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	KRONOS	34,457	0.3%	100.0%
21000		21004 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	LINARES	5,015	0.0%	100.0%
21000		21005 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	LOGISTIK I	8,175	0.1%	68.8%
21000		21006 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	MAQUILPARK 1	8,578	0.1%	100.0%
21000		21007 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	MAQUILPARK 3	10,920	0.1%	100.0%
21000		21008 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	MAQUILPARK 4	4,500	0.0%	0.0%
21000		21009 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	MAQUILPARK 5	13,257	0.1%	20.3%
21000		21010 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	MAQUILPARK 6	5,199	0.1%	0.0%
21000		21011 CALIFORNIA			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	MAQUILPARK 8	8,783	0.1%	0.0%
21000		21012 CALIFORNIA MBP			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	I	7,139	0.1%	100.0%
21000		21013 CALIFORNIA MBP			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	II	7,730	0.1%	50.1%
21000		21014 CALIFORNIA MBP			
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	III	13,373	0.1%	100.0%
21000	INDUSTRIAL	21015 CALIFORNIA	22,624	0.2%	100.0%

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año:	2020
CALIFORNIA 21000		APODACA I 21016 CALIFORNIA				
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	APODACA II	9,101	0.1%		85.5%
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21017 CALIFORNIA PARQUE SANTA MARIA				50,349
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21018 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I				4,024
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21019 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II				13,739
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21020 CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	4,459	0.0%		100.0%
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21021 CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE				5,564
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21022 CALIFORNIA PLANTA PANAMERICANO				13,536
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21023 CALIFORNIA PLANTA PARQUE JUAREZ I				17,234
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21025 CALIFORNIA TECNOCENTRO I	9,811	0.1%		100.0%
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21026 CALIFORNIA TECNOCENTRO II	18,587	0.2%		100.0%
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21027 CALIFORNIA TECNOCENTRO III	3,484	0.0%		100.0%
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21028 CALIFORNIA TECNOCENTRO IV	6,703	0.1%		100.0%
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21029 CALIFORNIA VILLA FLORIDA I	13,935	0.1%		100.0%
CALIFORNIA 21000	INDUSTRIAL	21030 CALIFORNIA VILLA FLORIDA II	13,935	0.1%		100.0%
CALIFORNIA 22000 ESPACIO	INDUSTRIAL	21031 CALIFORNIA TECNOCENTRO V	49,360	0.5%		100.0%
AGUASCALIENTES 23000 LA VIGA	COMERCIAL	22001 ESPACIO AGUASCALIENTES	22,531	0.2%		98.1%
	OFICINA	23001 LA VIGA	50,776	0.5%		82.8%
24000 R15	COMERCIAL	24001 GALERIAS GUADALAJARA	74,889	0.7%		97.0%
24000 R15	COMERCIAL	24002 PENINSULA VALLARTA	12,806	0.1%		54.9%
24000 R15	INDUSTRIAL	24005 CUAUTIPARK II	96,341	1.0%		100.0%
24000 R15	COMERCIAL	36001 MIDTOWN	108,658	1.1%		79.0%

FUNO			Consolidado		
Clave de Cotización: FUNO		Trimestre: 4 Año: 2020			
JALISCO					
25000 SAN MATEO	OFICINA	25001 CORPORATIVO SAN MATEO	5,440	0.1%	100.0%
26000 HOTEL CENTRO					
26001 HOTEL CENTRO HISTORICO	OTROS	HISTORICO	40,000	0.4%	100.0%
28000 SAMARA	OFICINA	28001 SAMARA	133,301	1.3%	96.6%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29001 ACAPULCO	22,905	0.2%	74.5%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29002 CHALCO	50,051	0.5%	97.8%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29003 CUMBRES	57,661	0.6%	96.7%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29004 ECATEPEC	25,037	0.2%	80.7%
29005 GALERIAS VALLE ORIENTE					
29000 KANSAS	COMERCIAL	ORIENTE	40,760	0.4%	89.0%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29006 HERMOSILLO	25,418	0.3%	93.5%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29007 LINCOLN	18,360	0.2%	95.8%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29008 LOS CABOS	21,795	0.2%	73.0%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29009 MATAMOROS	24,388	0.2%	84.6%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29010 MERIDA	22,475	0.2%	88.2%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29011 QUERETARO	20,310	0.2%	96.9%
29000 KANSAS	COMERCIAL	29012 SALTILLO	37,522	0.4%	93.9%
31000 INDIANA	OTROS	31001 ACUEDUCTO	9,886	0.1%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31002 COACALCO	13,066	0.1%	100.0%
31003 CUAUTITLAN IZCALLI					
31000 INDIANA	OTROS	IZCALLI	7,100	0.1%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31004 LA VILLA	17,053	0.2%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31005 CUERNAVACA	22,692	0.2%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31006 ECATEPEC	11,421	0.1%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31007 GUADALAJARA	9,093	0.1%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31008 LOMAS VERDES	8,492	0.1%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31009 LOPEZ PORTILLO	14,362	0.1%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31010 TLALPAN	44,828	0.4%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31011 ZARAGOZA	10,189	0.1%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31012 ZONA ROSA I	4,676	0.0%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31013 ZONA ROSA II	7,041	0.1%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31014 EL PALOMAR	17,430	0.2%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31015 VALLARTA	49,909	0.5%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31016 HIDALGO I	4,733	0.0%	100.0%
31000 INDIANA	OTROS	31017 HIDALGO II	4,190	0.0%	100.0%
32000 OREGON	COMERCIAL	32001 CUAUHTEMOC	18,646	0.2%	97.5%
32000 OREGON	COMERCIAL	32002 MISTERIOS	7,971	0.1%	84.9%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
32000 OREGON	COMERCIAL	32003 PLAZA LA VIGA	7,415	0.1%	99.3%
		33001 TORRE			
33000 ALASKA	OFICINA	CABALLITO	39,204	0.4%	100.0%
		33002 TORRE			
33000 ALASKA	OFICINA	DURAZNOS 127	9,891	0.1%	88.1%
		33003 TORRE			
33000 ALASKA	OFICINA	MEXICANA	30,534	0.3%	93.7%
33000 ALASKA	OFICINA	33004 TORRE SUMMA	11,760	0.1%	47.5%
33000 ALASKA	OFICINA	33005 TORRE SANTA FE	21,274	0.2%	100.0%
		33006 CORPORATIVO			
33000 ALASKA	OFICINA	CUSPIDE	11,300	0.1%	100.0%
		34001 PARK TOWER			
34000 TURBO	OTROS	VALLARTA	46,234	0.5%	100.0%
34000 TURBO	COMERCIAL	34002 TOLUCA	19,205	0.2%	92.9%
34000 TURBO	COMERCIAL	34003 GUANAJUATO	23,597	0.2%	84.3%
		34005 TUXTLA FASHION			
34000 TURBO	COMERCIAL	MALL	51,315	0.5%	89.5%
		34007 UPTOWN			
34000 TURBO	COMERCIAL	MERIDA	22,115	0.2%	93.8%
34000 TURBO	COMERCIAL	34008 ANTEA	63,243	0.6%	100.0%
34000 TURBO	OFICINA	34009 PUNTO SUR	6,768	0.1%	84.0%
		34010 FIESTA INN			
34000 TURBO	OTROS	MERIDA	9,660	0.1%	100.0%
		34011 CORPORATIVO			
34000 TURBO	OFICINA	GE I	7,800	0.1%	100.0%
		34012 CORPORATIVO			
34000 TURBO	OFICINA	GE II	14,000	0.1%	100.0%
34000 TURBO	INDUSTRIAL	34013 EL CONVENTO	2,153	0.0%	100.0%
34000 TURBO	INDUSTRIAL	34014 LERMA	5,454	0.1%	100.0%
		34015 QUERETARO			
34000 TURBO	INDUSTRIAL	PARK I	26,679	0.3%	97.9%
		34016 QUERETARO			
34000 TURBO	INDUSTRIAL	PARK II	31,555	0.3%	98.3%
		34017 QUERETARO			
34000 TURBO	INDUSTRIAL	PARK III	30,888	0.3%	100.0%
		34018 QUERETARO			
34000 TURBO	INDUSTRIAL	PARK IV	70,082	0.7%	87.5%
34000 TURBO	COMERCIAL	34019 TUXTLA III	38,351	0.4%	65.8%
34000 TURBO	INDUSTRIAL	34020 TUXTLA IV	15,585	0.2%	100.0%
37000 APOLO II	COMERCIAL	37001 AGUASCALIENTES	6,079	0.1%	100.0%

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año:	2020
		37002 BARRANCA DEL				
37000 APOLO II	COMERCIAL	MUERTO	60,185	0.6%	99.9%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37003 BOTURINI	43,504	0.4%	98.8%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37004 CD GUZMAN	6,809	0.1%	100.0%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37005 CELAYA	6,079	0.1%	100.0%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37006 CUERNAVACA	15,218	0.2%	90.7%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37007 FRESNILLO	7,008	0.1%	100.0%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37008 GRANERO	12,190	0.1%	99.6%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37009 HERMOSILLO	6,079	0.1%	100.0%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37010 LA RAZA	8,697	0.1%	98.9%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37011 MAZATLAN	6,729	0.1%	93.8%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37012 NAVOJOA	6,665	0.1%	100.0%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37013 SALTILLO	9,554	0.1%	100.0%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37014 TAPACHULA	6,798	0.1%	97.9%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37015 TLAHUAC	22,215	0.2%	98.0%	
37000 APOLO II	COMERCIAL	37016 TOLLOCAN	13,086	0.1%	95.2%	
38000 FRIMAX	INDUSTRIAL	38001 DOÑA ROSA	212,994	2.1%	100.0%	
38000 FRIMAX	INDUSTRIAL	38002 ESCATO	34,079	0.3%	100.0%	
38000 FRIMAX	INDUSTRIAL	38003 LA TEJA	17,660	0.2%	100.0%	
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40001 AGUASCALIENTES	12,580	0.1%	100.0%	
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40002 CHIHUAHUA	5,491	0.1%	92.9%	
		40003 CHIHUAHUA EL				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	SAUCITO I	3,266	0.0%	100.0%	
		40004 CHIHUAHUA EL				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	SAUCITO II	14,231	0.1%	0.0%	
		40005 CHIHUAHUA EL				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	SAUCITO III	22,018	0.2%	0.0%	
		40006 CD JUAREZ				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	AEROPUERTO I	25,720	0.3%	100.0%	
		40007 CD JUAREZ				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	AEROPUERTO II	14,028	0.1%	100.0%	
		40008 CD JUAREZ				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	BERMUDEZ I	12,055	0.1%	100.0%	
		40009 CD JUAREZ				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	BERMUDEZ II	8,861	0.1%	100.0%	
		40010 CD JUAREZ				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	INDEPENDENCIA I	20,194	0.2%	100.0%	
		40011 CD JUAREZ				
40000 TITAN	INDUSTRIAL	INDEPENDENCIA II	11,228	0.1%	100.0%	
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40012 CD JUAREZ	8,182	0.1%	92.8%	

		INDEPENDENCIA III			
		40013 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	INDEPENDENCIA IV	16,828	0.2%	100.0%
		40014 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	INDEPENDENCIA V	21,135	0.2%	100.0%
		40015 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	INDEPENDENCIA VI	25,774	0.3%	100.0%
		40016 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	NORTH GATE I	5,499	0.1%	100.0%
		40017 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	NORTH GATE II	5,670	0.1%	100.0%
		40018 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	OMEGA I	28,720	0.3%	100.0%
		40019 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	OMEGA II	26,231	0.3%	100.0%
		40020 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	OMEGA III	35,843	0.4%	100.0%
		40021 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	OMEGA IV	8,551	0.1%	100.0%
		40022 CD JUAREZ RIO			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	BRAVO I	10,800	0.1%	100.0%
		40023 CD JUAREZ RIO			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	BRAVO II	14,000	0.1%	100.0%
		40024 CD JUAREZ LAS			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	TORRES	55,955	0.6%	100.0%
		40025 CD JUAREZ			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	SALVARCAR	9,322	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40026 MTY DIAMANTE	25,223	0.2%	100.0%
		40027 MTY GUADALUPE			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	I	27,917	0.3%	100.0%
		40028 MTY GUADALUPE			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	II	28,219	0.3%	100.0%
		40029 MTY GUADALUPE			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	III	21,856	0.2%	100.0%
		40030 MTY GUADALUPE			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	IV	23,350	0.2%	100.0%
		40031 MTY GUADALUPE			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	V	12,882	0.1%	100.0%
		40032 MTY SAN			
40000 TITAN	OFICINA	NICOLAS	13,698	0.1%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
		40033 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA I	15,329	0.2%	100.0%
		40034 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA II	9,600	0.1%	100.0%
		40035 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA III	8,246	0.1%	100.0%
		40036 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA IV	33,455	0.3%	64.7%
		40037 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA V	20,467	0.2%	100.0%
		40038 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA VI	19,500	0.2%	50.0%
		40039 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA VII	22,546	0.2%	100.0%
		40040 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA VIII	24,270	0.2%	100.0%
		40041 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA IX	27,295	0.3%	100.0%
		40042 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA X	20,652	0.2%	100.0%
		40043 MTY SANTA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	CATARINA XI	7,625	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40044 PUEBLA I	14,307	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40045 PUEBLA II	11,148	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40046 PUEBLA III	11,148	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40047 PUEBLA IV	8,103	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40048 PUEBLA V	10,779	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40049 QUERETARO I	18,116	0.2%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40050 QUERETARO II	18,229	0.2%	100.0%
		40051 REYNOSA DEL			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	NORTE I	10,219	0.1%	100.0%
		40052 REYNOSA DEL			
40000 TITAN	OFICINA	NORTE II	2,709	0.0%	80.6%
		40053 REYNOSA DEL			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	PUENTE I	14,028	0.1%	100.0%
		40054 REYNOSA DEL			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	PUENTE II	11,694	0.1%	79.8%
		40055 REYNOSA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	MAQUILPARK	11,148	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40056 REYNOSA	13,876	0.1%	100.0%

FUNO		Consolidado			
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	4	Año: 2020
		40057 REYNOSA VILLA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	FLORIDA I	36,386	0.4%	100.0%
		40058 REYNOSA VILLA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	FLORIDA II	34,555	0.3%	100.0%
		40059 REYNOSA VILLA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	FLORIDA III	11,148	0.1%	100.0%
		40060 SALTILLO RAMOS			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	ARIZPE I	14,697	0.1%	100.0%
		40061 SALTILLO RAMOS			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	ARIZPE II	7,734	0.1%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40062 OTAY	26,904	0.3%	100.0%
		40063 TIJUANA ALAMAR			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	I	21,301	0.2%	100.0%
		40064 TIJUANA ALAMAR			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	II	19,634	0.2%	100.0%
		40065 TIJUANA ALAMAR			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	III	16,351	0.2%	100.0%
		40066 TIJUANA ALAMAR			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	IV	14,736	0.1%	100.0%
		40067 TIJUANA ALAMAR			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	V	12,627	0.1%	100.0%
		40068 TIJUANA ALAMAR			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	VI	8,873	0.1%	100.0%
		40069 TIJUANA CAÑON			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	DEL PADRE	21,263	0.2%	100.0%
		40070 TIJUANA EL LAGO			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	I	17,397	0.2%	100.0%
		40071 TIJUANA EL LAGO			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	II	11,613	0.1%	100.0%
		40072 TIJUANA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	PACIFICO I	13,371	0.1%	100.0%
		40073 TIJUANA			
40000 TITAN	INDUSTRIAL	PACIFICO II	3,252	0.0%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40074 ZACATECAS	30,798	0.3%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40077 CHIHUAHUA	0	0.0%	100.0%
40000 TITAN	INDUSTRIAL	40079 MONTERREY	0	0.0%	100.0%
41000 HERCULES	INDUSTRIAL	41001 TEPEJI	47,565	0.5%	100.0%
94000 MITIKAH		94003 TORRE			
2584	OFICINA	CHURUBUSCO	62,306	0.6%	40.7%
94000 MITIKAH	OFICINA	94005 AV UNIVERSIDAD	106,041	1.0%	100.0%

2584	1200			
Total general		10,130,413	100.0%	94.5%

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante 2019, logramos completar 6 adquisiciones estratégicas: (i) un terreno de aproximadamente 100,000 metros cuadrados, conocido como “Corredor Urbano,” ubicado a un costado del Centro Comercial Antea Querétaro, en la ciudad de Querétaro, México, por monto de Ps. \$801 millones, (ii) indirectamente, el 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra el centro comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en la ciudad de Querétaro, México, por un monto de aproximadamente Ps. \$1.5 mil millones, (iii) una nave industrial con aproximadamente 34,078.7 m², conocida como “Escatto”, ubicada en Lerma, Estado de México, por un monto total de \$289.6 millones, en el entendido que esta adquisición no representó un aumento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada, ya que los derechos derivados del contrato de arrendamiento relacionado con dicha nave industrial fueron adquiridos por nosotros en el 2017 (año en que inició la construcción de la nave industrial), de manera conjunta con el terreno denominado Escatto perteneciente a la Cartera Frimax; (iv) la cartera integrada por (a) 72 propiedades industriales y 2 edificios de oficinas (conjuntamente 1.3 millones de metros cuadrados de GLA) localizados en ubicaciones premium principalmente en el norte de México, por un monto total de EUA \$822 millones y (b) una reserva de tierra de aproximadamente 1 millón de metros cuadrados, localizada en 6 ciudades estratégicas en México, por un monto total de EUA 19.4 millones; el monto combinado de adquisición de esta cartera (la “Cartera Titán”), fue de EUA \$841 millones, (v) el restante 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la propiedad denominada “Lago de Guadalupe III”, una propiedad industrial ubicada en Lago de Guadalupe, Estado de México, por un monto total de Ps. \$559.3 millones, la cual tiene 92,257 metros cuadrados GLA, en el entendido que esta adquisición no representó un aumento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada, ya que los edificios industriales de esta propiedad fueron incorporados a nuestro GLA al momento en que su desarrollo concluyó, y (vi) el 100% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso 816, en cuyo patrimonio se encuentra una propiedad con 47,565 metros cuadrados de GLA, ubicada en Tepeji del Rio, Hidalgo, por un monto total de Ps. \$476.2 millones y la asunción de deuda por un monto de Ps. \$123.9 millones. Las adquisiciones descritas en los incisos (v) y (vi) anteriores, pertenecen a un grupo de propiedades que serán identificadas como la Cartera Hércules. Estas adquisiciones contribuyeron al incremento en GLA de 16% o de 1,373,265 metros cuadrados respecto al año 2018, para terminar con una Cartera con 10.1 millones de metros cuadrados de GLA y 615 Propiedades con 641 Operaciones.

Evolución de los activos del Fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés))

Tabla de Reconciliación NOI

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2018	2017	2016
(+) Ingresos por arrendamiento	16,843,134	15,247,188	12,670,028
(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	351,524	267,584	254,946
(+) Ingresos por mantenimiento	1,824,583	1,589,735	1,400,070
(+) Comisiones por administración	169,842	100,622	296,076
(=) Total de ingresos	19,189,083	17,205,129	14,621,120
(-) Gastos de operación	(1,228,201)	(1,103,000)	(930,014)
(-) Gastos de mantenimiento	(1,939,700)	(1,749,849)	(1,460,556)
(-) Predial	(533,806)	(466,688)	(336,869)
(-) Seguros	(267,771)	(211,950)	(152,364)
(=) NOI	15,219,605	13,673,642	11,741,317

Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)

88.5% 88.1% 90.8%

NOI por CBFi (1)

3.8962 3.4751 3.4603

(1) NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

Funds From Operations

Consideramos que el FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFi. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) neta de cambio, valor razonable de nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias, plataforma administrativa y plan de compensación de capital.

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2019	2018	2017
Utilidad neta consolidada	18,150,318	17,270,752	12,158,180
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	-7,401,097	-10,891,940	-4,861,339
(+/-) Utilidad cambiaria (pérdida) Neta	-1,559,953	76,141	-691,541
(+/-) Instrumentos financieros derivados	-279,664	948,972	-661,611
(+) Amortización de comisiones bancarias	195,341	267,580	187,024
(+) Bono ejecutivo	602,099	563,488	94,968
(+) Amortización de la plataforma administrativa	108,184	194,984	194,984
(+/-) Ajustes de partidas no recurrentes	223,968	-223,291	6,304
(-) Participación no controladora ⁽²⁾	-152,342	-120,022	-28,901
(+/-) Participación en el resultado de subsidiarias	-759,988	441,895	0
(-) FFO	9,126,866	8,532,559	6,398,068
Margen FFO (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	47.5%	49.5%	43.8%

□

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2019	2018	2017
NOI por CBFI ⁽²⁾	3.8962	3.4751	3.4603
FFO por CBFI ⁽³⁾	2.3364	2.1620	1.8917
Distribución por CBFI ⁽⁴⁾	2.3492	2.2003	2.0542
NAV por CBFI ⁽⁵⁾	41.4676	39.9585	36.9137

La participación minoritaria proviene de Torre Reforma Latino, sin considerar el efecto por ajuste de valor de mercado de dicha propiedad.

⁽²⁾ NOI dividido por el número promedio de CBFI en circulación durante el periodo.

⁽³⁾ FFO dividido por el número promedio de CBFI en circulación durante el periodo.

⁽⁴⁾ Montos efectivamente pagados a los Tenedores durante el periodo. La Distribución por CBFI es calculada con base en las Distribuciones de Efectivo efectuadas a los Tenedores durante el periodo correspondiente. Los CBFI utilizados para el cálculo son los CBFI en circulación al momento en que se autorizó la Distribución de Efectivo correspondiente.

⁽⁵⁾ El valor del activo neto por CBFI es calculado como el valor total de los activos menos el valor total de los pasivos excluyendo la participación no controladora, posteriormente dividido por el número de CBFI en circulación al cierre del periodo.

Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Durante el 2019, finalizamos el desarrollo de 3 propiedades: Mariano Escobedo, Guanajuato y Torre M al 31 de diciembre de 2019, Mariano Escobedo contaba con 100% de ocupación, mientras que Guanajuato y Torre M contaban con 84.3% y 40.7% respectivamente; ambos con un avance mucho mayor al esperado originalmente.

Asimismo, se realizaron 6 adquisiciones estratégicas:

- (i) Se realizó la compra un terreno de aproximadamente 100,000 metros cuadrados, conocido como “Corredor Urbano,” ubicado a un costado del Centro Comercial Antea Querétaro, en la ciudad de Querétaro, México, por monto de Ps. \$801 millones.
- (ii) Adquirimos, indirectamente, el 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra el centro comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en la ciudad de Querétaro, México, por un monto de aproximadamente Ps. \$1.5 mil millones.
- (iii) Adquirimos una nave industrial con aproximadamente 34,078.7 m², conocida como “Escatto”, ubicada en Lerma, Estado de México, por un monto total de \$289.6 millones, en el entendido que esta adquisición no representó un aumento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada, ya que los derechos derivados del contrato de arrendamiento relacionado con dicha nave industrial fueron adquiridos por nosotros en el 2017 (año en que inició la construcción de la nave industrial), de manera conjunta con el terreno denominado Escatto perteneciente a la Cartera Frimax.
- (iv) Adquirimos la cartera integrada por 72 propiedades industriales y 2 edificios de oficinas (conjuntamente 1.3 millones de metros cuadrados de GLA) localizados en ubicaciones premium principalmente en el norte de México, por un monto total de EUA \$822 millones y una reserva de tierra de aproximadamente 1 millón de metros cuadrados, localizada en 6 ciudades estratégicas en México, por un monto total de EUA \$19.4 millones; el monto combinado de adquisición de esta cartera (la “Cartera Titán”), fue de EUA \$841 millones.
- (v) Adquirimos el restante 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la propiedad denominada “Lago de Guadalupe III”, una propiedad industrial ubicada en Lago de Guadalupe, Estado de México, por un monto total de Ps. \$559.3 millones, la cual tiene 92,257 metros cuadrados GLA, en el entendido que esta adquisición no representó un aumento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada, ya que los edificios industriales de esta propiedad fueron incorporados a nuestro GLA al momento en que su desarrollo concluyó, y
- (vi) Adquirimos el 100% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso 816, en cuyo patrimonio se encuentra una propiedad con 47,565 metros cuadrados de GLA, ubicada en Tepeji del Río, Hidalgo, por un monto total de Ps. \$476.2 millones y la asunción de deuda por un monto de Ps. \$123.9.

La adquisición descrita en inciso (vi) anterior, pertenece a la Carter Hércules. Estas adquisiciones contribuyeron en el GLA 16% o 1,373,265 metros cuadrados, comparado al 2018. El 31 de diciembre del 2019, se desarrolló o expandió cinco propiedades que se espera, una vez acabadas, que agreguen 508,541.5 metros cuadrados al GLA.

Estas adquisiciones contribuyeron un 17% al GLA por 1,466.5 metros cuadrados, comparados al 2018. El 31 de diciembre del 2019 la cartera total era de 10.1 millones de metros cuadrados de GLA, incluyendo 615 propiedades con 641 operaciones diversificadas.

Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes

1) El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial.

Resumen del Fideicomiso

A continuación aparece información respecto a determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el

Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a los Administradores, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFi a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFi, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; (iv) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable; y (v) de conformidad con la información que nos sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se les imponen en los términos de la LISR y de conformidad con el Fideicomiso. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores de CBFis para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFis, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFi, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii)

resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores de CBFIs para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en *“Plazo y Terminación”*), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de CBFIs y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores de CBFIs, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

e) Administradores

Nuestro administrador es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas de nuestro Administrador F1 Management están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

Nuestro Administrador F1 Management fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del

Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

El Administrador F1 Management presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los bróker independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Nuestro Administrador F1 Management podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además el Administrador F1 Management supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

Nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los

gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea “2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes”. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

h) Auditores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFi, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFi y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFis y de los CBs).

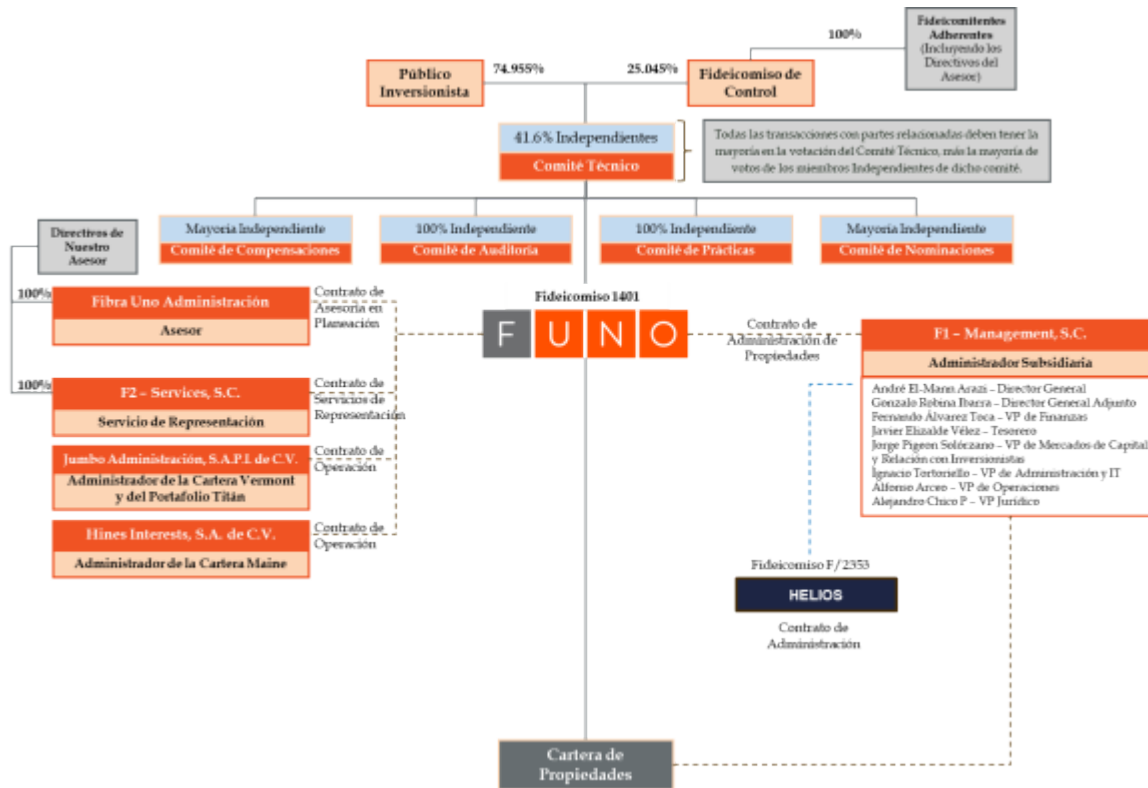
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFis o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

j) Mercado de Capitales.

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFis.

Estructura del Fideicomiso

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2019:



Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2019, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs
Fideicomiso de Control	983,835,157	25.045%

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2019, un total de 3,928,194,243 CBFIs se encontraban en circulación.

(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

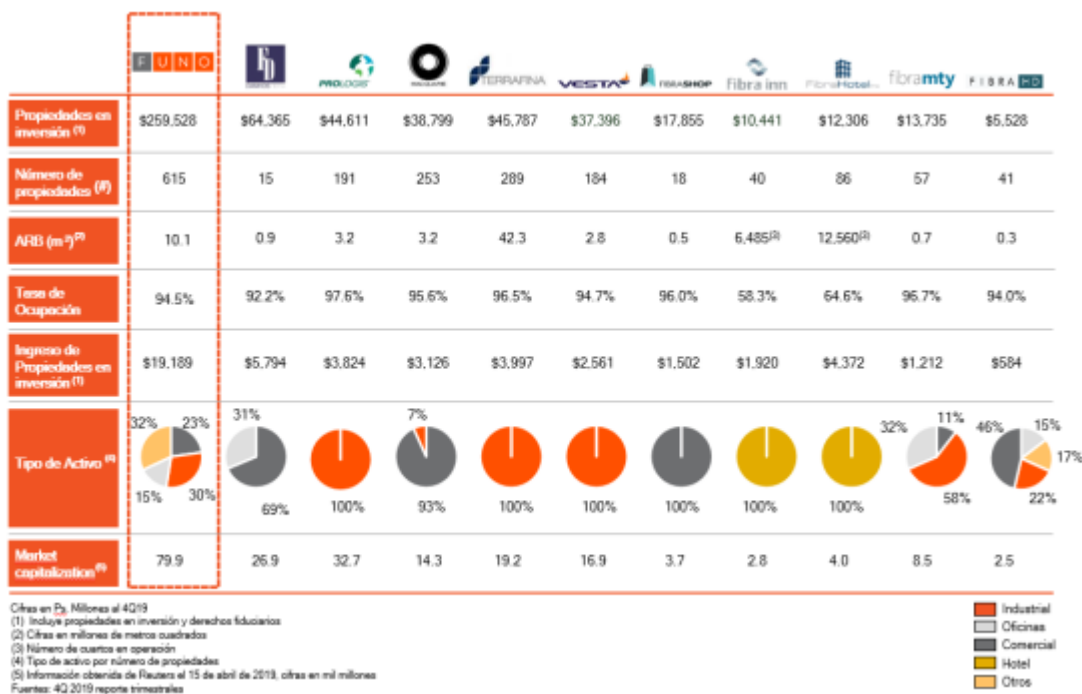
Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO 11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Actualmente, el sector de FIBRAS inmobiliarias incluye 15 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Upsite y Fibra HD. Desde nuestra Oferta Pública Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos.

A continuación, se presenta un comparativo del top ten de FIBRAS al 31 de diciembre de 2019 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):



El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con el apoyo de nuestro Asesor, esperamos aprovechar la

capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento, soportado por nuestras políticas de endeudamiento históricamente conservadoras.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

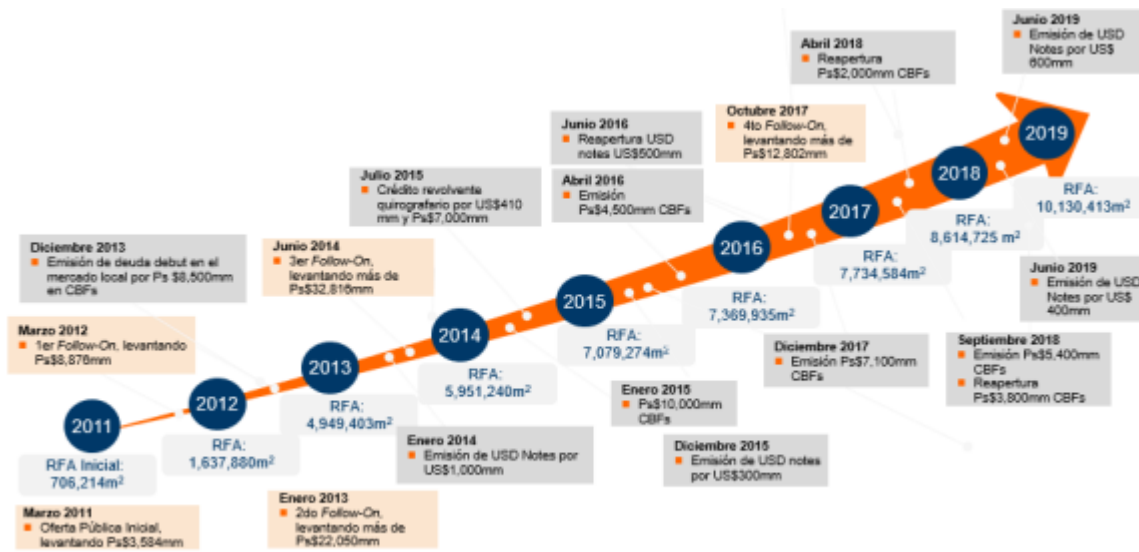
Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ^(u)	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.47%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.87%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.23%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	3.97%	7,984,127
2015	37.99	46.09	34.31	-12.63%	6,039,276
2016	31.76	41.70	29.71	-16.40%	7,078,730
2017	29.14	34.93	28.17	-8.25%	7,859,655
2018	21.84	31.59	20.6	-25.05%	7,870,947
2019	29.29	31.56	22.67	29.20%	7,069,415
2020	22.50	32.77	15.69	-24.72%	10,031,247

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
Julio de 2019	24.63	25.61	24.08	-2.26%	5,157,256
Agosto de 2019	27.69	27.69	23.83	14.28%	7,419,019
Septiembre de 2019	28.84	29.26	27.57	4.61%	8,133,113
Octubre de 2019	29.22	31.56	28.77	0.72%	8,878,859
Noviembre de 2019	29.87	31.06	28.66	1.67%	8,202,184
Diciembre de 2019	29.29	29.90	28.56	-0.88%	7,787,621
Enero de 2020	31.01	32.77	29.89	3.75%	9,044,455
Febrero de 2020	29.59	29.31	31.83	-4.58%	8,137,575
Marzo de 2020	18.59	31.81	15.69	-37.00%	15,663,126
Abril de 2020	19.77	22.11	17.94	9.23%	8,358,832
Mayo de 2020	16.91	19.77	16.91	-14.47%	7,363,854
Junio de 2020	18.25	22.18	17.79	2.59%	11,499,568
Julio de 2020	17.95	18.45	16.70	-0.39%	7,802,596
Agosto de 2020	17.08	19.02	17.08	-5.22%	9,106,612
Septiembre 20	17.49	17.49	16.11	0.52%	14,572,226
Octubre de 2020	16.07	17.69	16.07	-6.62%	8,102,910
Noviembre de 2020	20.10	20.23	16.01	25.08%	13,491,778
Diciembre de 2020	22.50	22.89	20.15	8.96%	7,835,696

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
1T2018	27.36	29.58	26.58	-6.11%	6,071,834
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.41%	6,932,201
3T2018	24.61	28.63	23.72	-14.67%	9,233,119
4T2018	21.84	25.60	20.60	-11.26%	9,152,967
1T2019	26.82	27.95	22.67	18.31%	6,741,806
2T2019	25.42	28.26	23.73	-6.37%	6,488,090
3T2019	28.84	29.26	23.82	14.44%	6,721,565
4T2019	29.29	31.56	28.56	0.97%	8,317,616
1Q2020	18.59	32.77	15.69	-37.81%	10,917,532
2Q2020	18.25	22.18	16.91	0.83%	9,108,361
3Q2020	17.49	19.02	16.11	-2.94%	10,411,005
4Q2020	22.50	22.89	16.01	30.74%	9,675,452

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2019:



(iii) Formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFs objeto del contrato.

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Información Relevante del Trimestre							
Indicadores Financieros							
	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ%	Δ%
						4T20vs3T20	4T20vs4T19
Ingresos totales	5,370.0	5,197.7	5,248.2	5,169.2	5,093.1	3.3%	5.4%
NC realizadas por COVID-19	-265.0	-331.9	-251.0			-20.2%	100.0%
Reserva de NC COVID-19	86.5	-331.4	-699.0			-126.1%	100.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,191.4	4,534.3	4,298.3	5,169.2	5,093.1	14.5%	1.9%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,703.0	4,076.7	3,886.2	4,637.9	4,567.7	15.4%	3.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.2%	75.2%	75.5%	80.5%	79.0%	4.0%	0.2%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%
Fondos de operaciones (FFO)	1,828.5	1,146.3	1,003.4	2,281.8	2,475.6	59.5%	-26.1%
Margen FFO	38.9%	28.1%	25.8%	49.2%	54.2%	10.8%	-15.3%
FOR CBFs							
NOI ⁽⁴⁾	1.0628	0.8713	0.8261	1.0590	1.0244	22.0%	3.8%
FFO ⁽⁴⁾	0.4726	0.2930	0.2554	0.5809	0.6302	61.3%	-25.0%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5474	0.3441	0.2554	0.5809	0.6302	59.1%	-13.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.3119	0.3170	0.2810	0.2904	0.5899	-1.6%	-47.1%
CBFs							
CBFs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,869.4	3,911.8	3,928.2	3,928.2	3,928.2	-1.1%	-1.5%
CBFs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,872.4	3,874.5	3,928.2	3,928.2	3,928.2	-0.1%	-1.4%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	10,721.0	10,512.0	10,354.4	10,242.9	10,130.4	2.0%	5.8%
Propiedades ⁽⁸⁾	646	647	647	643	641	-0.2%	0.8%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.1	4.2	4.2	4.2	4.4%	2.1%
Ocupación total	93.1%	93.3%	93.8%	94.5%	94.5%	-0.2%	-1.4%
GLA en desarrollo ('000 m ²) ⁽⁹⁾	402.9	499.7	499.7	499.7	508.5	-19.4%	-20.8%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	191.1	191.1	191.1	201.1	201.1	0.0%	-5.0%

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea.

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFs durante el periodo.

(5) Distribución calculada con base en los CBFs al día de la distribución: 3,851,565,719.

(6) Millones de CBFs.

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana y Antea así como ABR *In service*.

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 619.

(9) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah, se ajustó el GLA por el arrendamiento con la SEP del inmueble Centro Bancomer.

(10) Incluye expansión de Galerías Valle Oriente.

Cifras en millones de pesos

Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ%	Δ%
						4T20vs3T20	4T20vs4T19
Ingresos de las propiedades (Post apoyos COVID-19)	4,703.0	4,076.7	3,886.2	4,637.9	4,567.7	15.4%	3.0%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	5,191.4	4,534.3	4,298.3	5,169.2	5,093.1	14.5%	1.9%
- Gastos administrativos	-334.9	-435.5	-426.1	-387.3	-354.3	-23.1%	-5.5%
- Gastos operativos	-534.7	-476.3	-420.3	-419.8	-495.6	12.2%	7.9%
- Predial	-137.2	-142.0	-138.4	-133.6	-152.6	-3.4%	-10.1%
- Seguro	-72.2	-72.2	-68.4	-68.4	-66.6	0.0%	8.3%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen sobre ingresos totales	79.2%	75.2%	75.5%	80.5%	79.0%	4.0%	0.2%
Margen sobre ingresos por renta	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	11,121.7	4,539.1	13,357.8	-15,059.4	6,442.8	145.0%	72.6%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-667.0	-696.0	-8,681.9	10.8	-2,163.1	-4.2%	-69.2%
+/- Variación de tipo de cambio	-7,710.4	-2,175.2	-3,344.8	15,389.4	-1,861.4	254.5%	314.2%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-731.5	-339.6	-287.8	1,829.1	-205.1	115.4%	256.7%
+ Amortización de comisiones bancarias	80.2	36.7	29.2	83.0	51.3	118.3%	56.2%
+ Provisión para el PCE	30.7	13.1	-32.4	62.0	142.0	134.8%	-78.4%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-58.5	-57.5	-62.4	-50.4	-14.8	1.8%	296.3%
+/- Otros (ingresos/gastos)	27.7	0.0	0.0	-8.4	58.2	100.0%	-52.4%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-289.8	-199.9	0.0	0.0	0.0	45.0%	100.0%
FFO	1,828.5	1,146.3	1,003.4	2,281.8	2,475.6	59.5%	-26.1%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	289.8	199.9	0.0	0.0	0.0	45.0%	100.0%
AFFO	2,118.3	1,346.2	1,003.4	2,281.8	2,475.6	57.4%	-14.4%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	1,0628	0,8713	0,8261	1,0590	1,0244	22.0%	3.8%
FFO ⁽²⁾	0,4726	0,2930	0,2554	0,5809	0,6302	61.3%	-25.0%
AFFO ⁽³⁾	0,5474	0,3441	0,2554	0,5809	0,6302	59.1%	-13.1%
Distribución ⁽⁴⁾	0,3119	0,3170	0,2810	0,2904	0,5899	-1.6%	-47.1%

- (1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6),
- (2) Distribución calculada con base en los CBFIs al día de la distribución 3,851,565,719.
- (3) Basado en estados financieros dictaminados
- (4) Consistente con AMEFIBRA FFO

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T20	3T20	2T20	1T20	4T19	Δ%	Δ%
						4T20vs3T20	4T20vs4T19
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,800.5	4,620.3	4,662.2	4,547.5	4,476.2	3.9%	7.2%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-260.6	-315.5	-237.5			-17.4%	100.0%
Reserva por COVID-19	89.8	-313.0	-606.6			-128.7%	100.0%
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾ (post-apoyos COVID-19)	4,629.8	3,991.7	3,818.1	4,547.5	4,476.2	16.0%	3.4%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	102.7	109.9	91.4	90.4	91.5	-6.6%	12.2%
Apoyos por COVID-19	-29.5	-24.9	-23.3			18.2%	100.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	73.2	85.0	68.1	90.4	91.5	-13.8%	-20.0%
Comisión por Administración	22.6	21.1	34.3	48.0	40.3	7.1%	-44.0%
Total Ingresos	4,725.6	4,097.8	3,920.5	4,685.9	4,608.1	15.3%	2.5%
Gastos de Administración	-334.9	-435.5	-426.1	-387.3	-354.3	-23.1%	-5.5%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-61.0	-5.0	63.2	63.5	-10.6	1122.1%	475.9%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	-4.4	-16.4	-13.4			-73.2%	100.0%
Reserva por Covid-19	-3.4	-18.4	-92.3			-81.8%	100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-68.8	-39.8	-42.5	63.5	-10.6	72.7%	549.2%
Predial	-137.2	-142.0	-138.4	-133.6	-152.6	-3.4%	-10.1%
Seguro	-72.2	-72.2	-68.4	-68.4	-66.6	0.0%	8.3%
Total Gastos de operación	-613.1	-689.5	-675.5	-525.8	-584.1	-11.1%	5.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,320.5	4,096.6	4,218.2	4,160.1	4,024.0	5.5%	7.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,112.5	3,408.3	3,245.0	4,160.1	4,024.0	20.7%	2.2%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.1%	86.6%	88.7%	89.7%	88.1%	1.5%	0.0%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	87.4%	83.6%	83.5%	89.7%	88.1%	3.8%	-0.7%

- (1) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluyen dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$5,886.2 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación **31/12/2020**

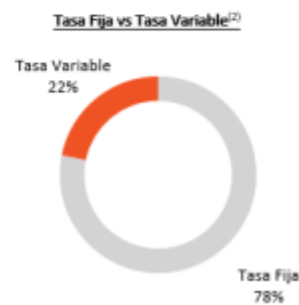
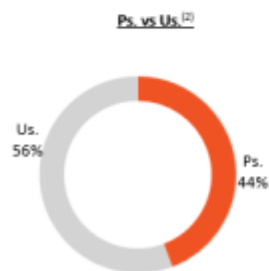
Activos	\$ 1,175,378
Propiedades de inversión	\$ 12,448,560
Pasivos	\$ 2,969,663
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 6,605,650
Participación no controlada	\$ 4,048,625
31/12/2020	
Utilidad del año	\$ 480,379
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 182,544



Perfil Crediticio

Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	41.2%	Menor o igual a 60%	Cumple
Límite de deuda garantizada	3.1%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.56x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple
Activos totales no gravados	234.9%	Mayor o igual a 150%	Cumple



⁽¹⁾ Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.

⁽²⁾ Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

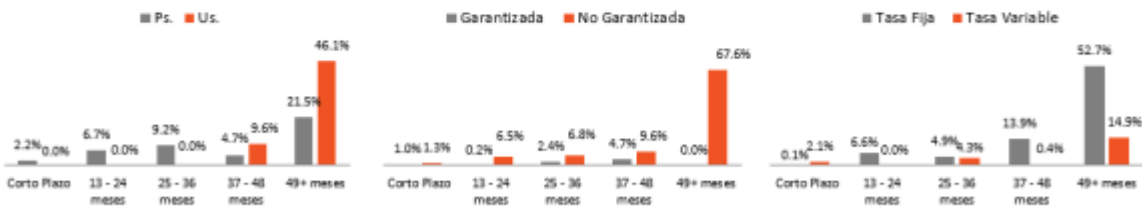
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽¹⁾	10,821.4
Utilidad de operación después de distribuciones	15,765.6
Líneas de crédito	27,788.4
Subtotal	54,370.4
Servicio de la deuda	13,986.4
CapEx	6,019.1
Subtotal	19,821.5



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	40.8%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.74x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés.

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$1,201.4 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020. Esto es equivalente a Ps. 0.3119 por CBF⁽¹⁾.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806	0.2904
2T	0.3022	0.300	0.41	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401	0.5836	0.2810
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.555	0.5850	0.3170
4T	0.3689	0.4216	0.48	0.489	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	0.5899	0.3119

(1) Distribución calculada con base en el número de CBFIs en circulación al día de la distribución: 3,851,565,719.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.	1,612,370	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.	1,544,453	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	8,478	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,294,006	4,127,887
Pagos anticipados		1,030,474	1,441,820
Total de activo circulante		15,236,374	11,484,478
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	278,253,392	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.	9,510,584	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,527,464	1,262,464
Pagos anticipados		840,301	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.	375,330	30,232
Otros activos	8.	1,324,540	1,401,774
Total de activo no circulante		291,831,611	270,629,664
Total de activo		307,067,985	282,114,142
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	2,803,048	2,064,612
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,316,335	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	926,235
Rentas cobradas por anticipado		336,255	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	274,712	250,568
Total de pasivo a corto plazo		8,399,986	7,451,015
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	122,726,810	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,273,029	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		541,696	611,953
Instrumentos financieros derivados	10.	438,165	696,921
Total de pasivo a largo plazo		125,272,427	107,758,259
Total de pasivo		133,672,413	115,209,274
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,183,896	109,935,017
Utilidades retenidas		61,752,456	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(996,626)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,593,366	2,894,230
Total de patrimonio controladora		168,533,092	162,892,830
Participación no controladora		4,862,480	4,012,038
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		173,395,572	166,904,868
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 307,067,985	\$ 282,114,142

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2020	Transacciones del cuarto trimestre 2020	30/09/2020	31/12/2019	Transacciones del cuarto trimestre 2019	30/09/2019
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 17,816,871	\$ 4,539,966	\$ 13,276,905	\$ 16,843,134	\$ 4,476,227	\$ 12,366,907
Reserva por descuentos	(829,799)	89,812	(919,611)	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	1,877,589	469,216	1,408,373	1,824,583	485,021	1,339,562
Reserva por descuentos	(114,110)	(3,358)	(110,752)	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	73,212	243,533	351,524	91,504	260,020
Comisiones	125,939	22,579	103,360	169,842	40,349	129,493
	19,193,235	5,191,427	14,001,808	19,189,083	5,093,101	14,095,982
Honorarios de administración	(860,787)	(249,267)	(611,520)	(898,508)	(225,329)	(673,179)
Gastos de administración	(1,583,795)	(334,908)	(1,248,887)	(1,228,201)	(348,339)	(879,862)
Gastos de operación	(1,851,136)	(534,668)	(1,316,468)	(1,939,700)	(495,620)	(1,444,080)
Predial	(551,161)	(137,178)	(413,983)	(533,806)	(152,555)	(381,251)
Seguros	(281,209)	(72,170)	(209,039)	(267,771)	(66,611)	(201,160)
	(5,128,088)	(1,328,191)	(3,799,897)	(4,867,986)	(1,288,454)	(3,579,532)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	14,065,147	3,863,236	10,201,911	14,321,097	3,804,647	10,516,450
Gastos por intereses	(7,882,981)	(2,034,124)	(5,848,857)	(5,690,016)	(1,415,649)	(4,274,367)
Ingresos por intereses	306,535	57,929	248,606	648,127	107,326	540,801
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,488,701	1,887,041	4,601,660	9,279,208	2,496,324	6,782,884
Utilidad en venta de propiedades de inversión	489,680	289,782	198,898	50,575	-	80,575
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(2,158,947)	7,710,447	(9,869,394)	1,559,953	1,861,443	(301,490)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(470,276)	731,510	(1,201,798)	279,664	205,071	74,593
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	10,099,883	686,979	9,432,904	8,161,085	2,163,082	5,998,023
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,548)	(76,638)	(108,184)	(31,548)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(229,070)	(80,152)	(148,918)	(195,341)	(51,313)	(144,028)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-	-	(150,744)	-	(150,744)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	(65,848)	-	(65,848)	-	14,200	(14,200)
Otros gastos	(19,377)	(27,729)	8,352	(123,799)	(72,429)	(51,370)
Bono ejecutivo	(73,328)	(30,652)	(42,675)	(502,099)	(142,014)	(460,085)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 13,969,224	\$ 11,121,680	\$ 2,837,564	\$ 18,150,218	\$ 6,442,796	\$ 11,707,522
Otros resultados integrales:						
Perdidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-(perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(468,243)	35,842	(504,085)	(512,825)	117,999	(730,824)
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 13,490,981	\$ 11,157,522	\$ 2,333,479	\$ 17,637,393	\$ 6,560,795	\$ 10,976,698
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	12,974,246	10,401,387	2,572,861	18,000,055	6,429,723	11,570,332
Participación no controladora	964,986	720,293	264,693	150,263	13,073	137,190
	\$ 13,969,224	\$ 11,121,680	\$ 2,837,564	\$ 18,150,218	\$ 6,442,796	\$ 11,707,522
Utilidad (perdida) integral consolidada:						
Participación controladora	12,589,039	10,445,094	2,143,945	17,387,230	6,547,722	10,838,908
Participación no controladora	901,892	712,428	188,524	150,263	13,073	137,190
	\$ 13,490,981	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469	\$ 17,537,493	\$ 6,560,795	\$ 10,976,698

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2020	31/12/2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 13,959,234	\$ 18,150,318
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión	(10,099,883)	(8,161,085)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	1,881,143	(780,121)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(489,680)	(50,575)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	331,254	303,525
Bono ejecutivo	73,328	602,099
Intereses a favor	(306,535)	(648,127)
Intereses a cargo	7,882,981	5,690,016
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	470,276	(279,664)
Total	13,702,118	14,846,386
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(124,138)	(180,075)
Otras cuentas por cobrar	(467,829)	(922,546)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	33,521	11,368
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	833,882	(1,212,446)
Pagos anticipados y otros activos	109,457	(411,360)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(579,388)	(830,377)
Rentas cobradas por anticipado	(121,737)	114,902
Depósitos de los arrendatarios	110,496	205,455
Cuentas por pagar partes relacionadas	24,145	45,394
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	13,520,527	11,666,701
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,591,676)	(7,401,364)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(5,582,266)	(17,013,964)
Venta de propiedades de inversión	2,243,202	250,575
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,069,549)	(2,124,476)
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	(601,077)
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(2,036,500)
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo adquirido	-	(288,825)
Rebolsos a Asociadas	(51,510)	-
Intereses cobrados	306,535	621,888
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(9,745,264)	(28,593,743)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(23,860,589)	(19,962,065)
Préstamos obtenidos	39,912,175	49,547,710
Instrumentos Financieros Derivados	(702,896)	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(5,721,241)	(9,087,663)
Recompra de CBFIs	(1,300,864)	-
Intereses pagados	(7,398,169)	(4,946,952)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	928,416	15,561,030
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	4,703,679	(1,366,012)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,042,914	4,408,926
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Control interno [bloque de texto]

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

Asamblea de Tenedores de CBFIs

- ? Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. ¹
- ? Retirar y nombrar al Representante Común CBFIs. ²
- ? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. ³
- ? Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. ⁴
- ? Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- ? Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. ⁵
- ? Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. ⁵
- ? Terminar el contrato de fideicomiso. ⁵
- ? Liquidar nuestros activos. ⁵
- ? Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. ⁵
- ? Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. ⁶
- ? Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- ? Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- ? Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero. ⁷
- ? Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- ? Remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor. ⁸
- ? Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones. ⁹
- ? Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. ¹⁰
- ? Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. ¹¹
- ? Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

COMITÉS

Comité Técnico ¹²

- ? Órgano de administración de nuestro negocio.
- ? Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. ¹³
- ? En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas).
- ? Designar al Asesor Fiscal y Contable.
- ? Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- ? Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.

- ? Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- ? Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- ? Establecer y reformar las políticas de inversión.
- ? Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- ? Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- ? Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- ? Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- ? Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- ? Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador.
- ? Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- ? Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia. ¹⁴
- ? Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- ? Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas. ¹⁵
- ? Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría ¹⁶

- ? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- ? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- ? Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- ? Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- ? Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- ? Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- ? Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- ? Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- ? Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas ¹⁷

- ? Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
- ? Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.
- ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- ? Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- ? Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.

- ? Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- ? Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- ? Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

De Nominaciones ¹⁸

- ? Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- ? Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- ? Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

OTROS

Administrador F1 Management

- ? Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

F2 Services, S.C.

- ? Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

Asesor

- ? Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- ? Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

Finsa Holding, S.A. de C.V.

- ? Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

Hines Interests, S.A. de C.V.

- ? Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

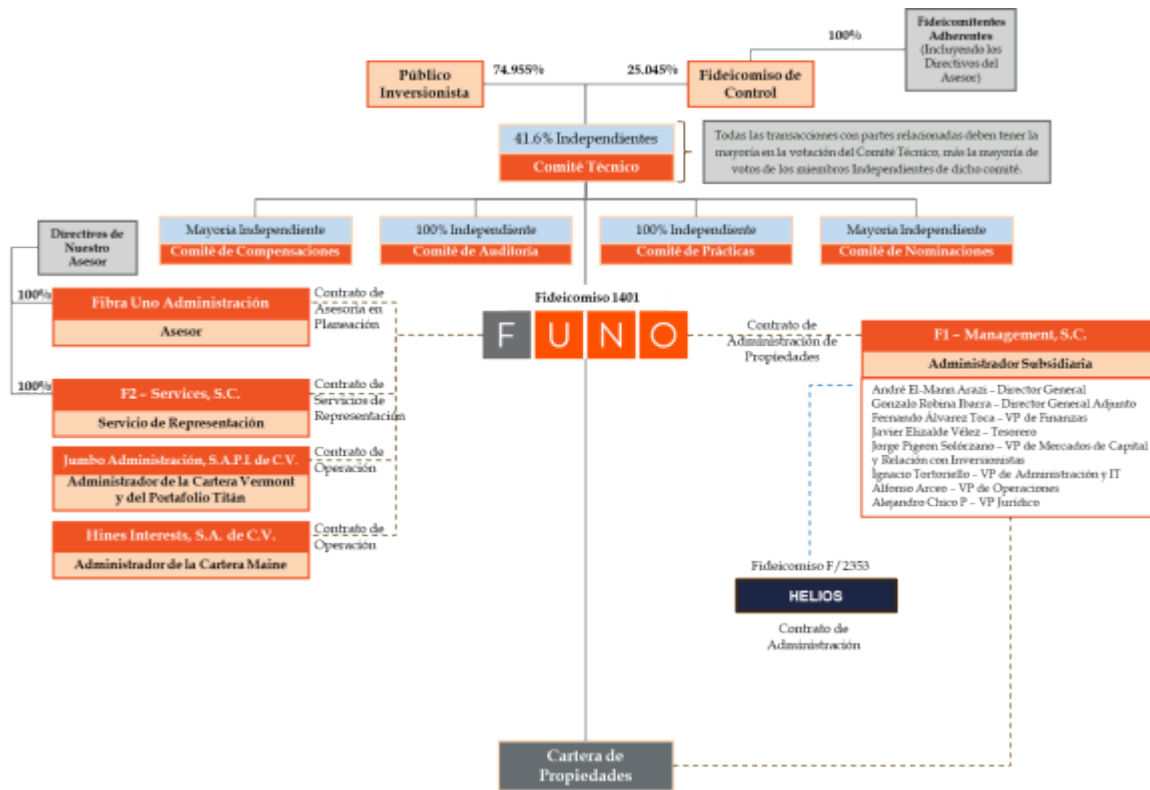
Fiduciario

- ? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
- ? Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
- ? Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Control

- ? Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- ? Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

A continuación se presentan gráficas que representan nuestro gobierno corporativo y administración al 31 de diciembre de 2019:



Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que

Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Políticas de Inversión

Inversión en Activos

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los Activos. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Activos con alta calidad, bien ubicados y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2019, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 615 Propiedades (dentro de las que se comprenden 5 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 641 Operaciones diversificadas en: 146 comerciales, 191 industriales, 99 de oficinas y 205 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.1 millones de metros cuadrados de GLA (2.7 millones comerciales, 5.4 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.7 millones de otros tipo de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2019 del 94.5%. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 5 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 508,541.5 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo).

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo

plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador F1 Management presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Activos de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en

circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento. El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la “Desinversión”, de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión de nuestro Administrador F1 Management; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador F1 Management.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador F1 Management; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El

precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.

- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.
- Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.
- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad.

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores de CBFIs será la responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- a. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, nuestro Administrador F1 Management deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores de CBFIs a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación

de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en las referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En

consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes.

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Ponemos a disposición de los Tenedores de CBs los estados financieros anuales auditados y reportes anuales, así como los estados financieros trimestrales.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	66	Masculino	9	-
2	André El-Mann Arazi	No	55	Masculino	9	-
3	Isidoro Attié Laniado	No	51	Masculino	9	Grupo Financiero Actinver, S.A.
4	Elías Sacal Micha	No	70	Masculino	9	-
5	Max El-Mann Arazi	No	60	Masculino	9	-
6	Abude Attié Dayán	No	77	Masculino	9	-
7	Jaime Kababie Sacal	No	70	Masculino	9	-
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	69	Masculino	9	Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	67	Masculino	4	Jones Day México
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	71	Masculino	9	The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC)
11	Herminio Blanco	Sí	69	Masculino	9	Integración de

	Mendoza					Soluciones Estratégicas S.A. de C.V. BBVA Seguros, Cinópolis, Farmacias del Ahorro, y Grupo Estafeta
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	59	Masculino	4	

^(a) El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno

Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador F1 Management:

Nombre	Edad ^(a)	Sexo ^(a)	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	55	Masculino	Director General	9	40
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	58	Masculino	Director General Adjunto	8	35
Fernando Álvarez Toca	47	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	2	2
Javier Elizalde Vélez	47	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	9	10
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	50	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	7	7
Víctor Ignacio Tortoriello	62	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	7	7
Alfonso Arceo Oregón	48	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	6	11
Alejandro Chico Pizarro	44	Masculino	Vicepresidente Jurídico	5	5

^(a) El 100% de los directivos de nuestro Administrador son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Operaciones con partes relacionadas

Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas

Antecedentes

Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 180 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. Nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Auditores externos

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFI, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Asesor Fiscal

Nuestro Asesor Fiscal es Solis Camara y Cía, S.C.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: FUNO

Periodo cubierto por los estados financieros: 2020-01-01 al 2020-12-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2020-12-31

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: FUNO

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 4

Tipo de emisora: FIBRAS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,746,593,000	3,042,914,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,165,301,000	2,871,857,000
Impuestos por recuperar	3,294,006,000	4,127,887,000
Otros activos financieros	1,030,474,000	1,441,820,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	15,236,374,000	11,484,478,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	15,236,374,000	11,484,478,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,527,464,000	1,262,464,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	1,215,631,000	822,664,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	9,510,584,000	7,657,301,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	278,253,392,000	259,485,461,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,324,540,000	1,401,774,000
Total de activos no circulantes	291,831,611,000	270,629,664,000
Total de activos	307,067,985,000	282,114,142,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,577,587,000	3,742,626,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,822,399,000	3,708,389,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	8,399,986,000	7,451,015,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	8,399,986,000	7,451,015,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	2,898,245,000	2,098,592,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	122,374,182,000	105,659,667,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	125,272,427,000	107,758,259,000
Total pasivos	133,672,413,000	115,209,274,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	106,183,896,000	109,935,017,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	63,345,822,000	53,569,230,000
Otros resultados integrales acumulados	(996,626,000)	(611,417,000)
Total de la participación controladora	168,533,092,000	162,892,830,000
Participación no controladora	4,862,480,000	4,012,038,000
Total de capital contable	173,395,572,000	166,904,868,000
Total de capital contable y pasivos	307,067,985,000	282,114,142,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	19,193,235,000	19,189,083,000	5,191,427,000	5,093,102,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	19,193,235,000	19,189,083,000	5,191,427,000	5,093,102,000
Gastos de venta	4,352,526,000	4,244,021,000	1,106,653,000	1,121,358,000
Gastos de administración	1,036,299,000	1,608,791,000	305,465,000	398,889,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	13,804,410,000	13,336,271,000	3,779,309,000	3,572,855,000
Ingresos financieros	10,896,098,000	10,699,403,000	9,456,647,000	4,035,412,000
Gastos financieros	10,741,274,000	5,885,356,000	2,114,276,000	1,165,471,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	13,959,234,000	18,150,318,000	11,121,680,000	6,442,796,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	13,959,234,000	18,150,318,000	11,121,680,000	6,442,796,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	13,959,234,000	18,150,318,000	11,121,680,000	6,442,796,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	12,974,248,000	18,000,055,000	10,401,387,000	6,429,723,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	984,986,000	150,263,000	720,293,000	13,073,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	3.251	4.7286	2.6973	1.7831
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	3.251	4.7286	2.6973	1.7831
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	2.3892	3.5251	1.9823	1.3293
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	2.3892	3.5251	1.9823	1.3293

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	13,959,234,000	18,150,318,000	11,121,680,000	6,442,796,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	(468,243,000)	(612,825,000)	35,842,000	117,999,000
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	(468,243,000)	(612,825,000)	35,842,000	117,999,000
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(468,243,000)	(612,825,000)	35,842,000	117,999,000
Total otro resultado integral	(468,243,000)	(612,825,000)	35,842,000	117,999,000
Resultado integral total	13,490,991,000	17,537,493,000	11,157,522,000	6,560,795,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	12,589,039,000	17,387,230,000	10,445,094,000	6,547,722,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	901,952,000	150,263,000	712,428,000	13,073,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	13,959,234,000	18,150,318,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	8,046,722,000	4,762,225,000
+ Gastos de depreciación y amortización	331,254,000	303,525,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	73,328,000	602,099,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	1,881,143,000	(760,121,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(10,099,883,000)	(8,211,660,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(489,680,000)	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(124,138,000)	(180,075,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	509,031,000	(2,534,984,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(579,388,000)	(830,377,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	12,904,000	365,751,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(438,707,000)	(6,483,617,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	13,520,527,000	11,666,701,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13,520,527,000	11,666,701,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	2,036,500,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	2,243,202,000	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	5,582,266,000	17,302,789,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	6,661,225,000	9,876,342,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	306,535,000	621,888,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(51,510,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(9,745,264,000)	(28,593,743,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	1,300,864,000	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	39,912,175,000	49,547,710,000
- Reembolsos de préstamos	23,860,589,000	19,952,065,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	5,721,241,000	9,087,663,000
- Intereses pagados	7,398,169,000	4,946,952,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(702,896,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	928,416,000	15,561,030,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	4,703,679,000	(1,366,012,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4,703,679,000	(1,366,012,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,042,914,000	4,408,926,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7,746,593,000	3,042,914,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	109,935,017,000	0	0	53,569,230,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	12,974,248,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	12,974,248,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	73,328,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	3,824,449,000	0	0	1,896,792,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	1,300,864,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,751,121,000)	0	0	9,776,592,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	106,183,896,000	0	0	63,345,822,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(611,417,000)	(611,417,000)	162,892,830,000	4,012,038,000	166,904,868,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	12,974,248,000	984,986,000	13,959,234,000
Otro resultado integral	0	0	0	(385,209,000)	(385,209,000)	(385,209,000)	(83,034,000)	(468,243,000)
Resultado integral total	0	0	0	(385,209,000)	(385,209,000)	12,589,039,000	901,952,000	13,490,991,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	73,328,000	0	73,328,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	5,721,241,000	51,510,000	5,772,751,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	1,300,864,000	0	1,300,864,000
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(385,209,000)	(385,209,000)	5,640,262,000	850,442,000	6,490,704,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(996,626,000)	(996,626,000)	168,533,092,000	4,862,480,000	173,395,572,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	112,947,866,000	0	0	41,041,890,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	18,000,055,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	18,000,055,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	602,099,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	3,614,948,000	0	0	5,472,715,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,012,849,000)	0	0	12,527,340,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	109,935,017,000	0	0	53,569,230,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	1,408,000	1,408,000	153,991,164,000	4,114,151,000	158,105,315,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	18,000,055,000	150,263,000	18,150,318,000
Otro resultado integral	0	0	0	(612,825,000)	(612,825,000)	(612,825,000)	0	(612,825,000)
Resultado integral total	0	0	0	(612,825,000)	(612,825,000)	17,387,230,000	150,263,000	17,537,493,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	602,099,000	(252,376,000)	349,723,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	9,087,663,000	0	9,087,663,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(612,825,000)	(612,825,000)	8,901,666,000	(102,113,000)	8,799,553,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(611,417,000)	(611,417,000)	162,892,830,000	4,012,038,000	166,904,868,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	106,183,896,000	109,935,017,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	20	21
Numero de empleados	268	252
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,872,415,403	3,928,194,243
Numero de acciones recompradas	77,027,606	77,403,773
Efectivo restringido	219,189,000	161,543,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	108,184,000	25,546,000	31,546,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	19,193,235,000	19,189,083,000
Utilidad (pérdida) de operación	13,804,410,000	13,336,271,000
Utilidad (pérdida) neta	13,959,234,000	18,150,318,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	12,974,248,000	18,000,055,000
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	108,184,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	6,946,911,000	1,756,741,000
Total efectivo	6,946,911,000	1,756,741,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	219,189,000	161,543,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	580,493,000	1,124,630,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	799,682,000	1,286,173,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	7,746,593,000	3,042,914,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,612,370,000	1,488,232,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	8,478,000	41,999,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	1,544,453,000	1,341,626,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	3,165,301,000	2,871,857,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	1,527,464,000	1,262,464,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,527,464,000	1,262,464,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	9,510,584,000	7,657,301,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	9,510,584,000	7,657,301,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	278,253,392,000	259,485,461,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	278,253,392,000	259,485,461,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	1,725,535,000	1,149,247,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	274,712,000	250,568,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	336,255,000	387,735,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	336,255,000	387,735,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	571,449,000	1,028,840,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	907,704,000	1,416,575,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	669,636,000	926,236,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,577,587,000	3,742,626,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	2,803,048,000	2,064,512,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,019,351,000	1,643,877,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,822,399,000	3,708,389,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	541,696,000	611,953,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	541,696,000	611,953,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	2,356,549,000	1,486,639,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	2,898,245,000	2,098,592,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	19,089,650,000	18,241,173,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	103,284,532,000	87,418,494,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	122,374,182,000	105,659,667,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(996,626,000)	(611,417,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(996,626,000)	(611,417,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	307,067,985,000	282,114,142,000
Pasivos	133,672,413,000	115,209,274,000
Activos (pasivos) netos	173,395,572,000	166,904,868,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	15,236,374,000	11,484,478,000
Pasivos circulantes	8,399,986,000	7,451,015,000
Activos (pasivos) circulantes netos	6,836,388,000	4,033,463,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	16,503,079,000	15,880,031,000	4,520,889,000	4,227,457,000
Ingresos por renta variable	483,993,000	963,103,000	108,889,000	248,771,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745,000	351,524,000	73,212,000	91,504,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	1,763,479,000	1,824,583,000	465,858,000	485,021,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	125,939,000	169,842,000	22,579,000	40,349,000
Total de ingresos	19,193,235,000	19,189,083,000	5,191,427,000	5,093,102,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	1,851,136,000	1,939,700,000	534,668,000	495,622,000
Gastos por administración	1,583,795,000	1,228,201,000	334,908,000	348,341,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	281,209,000	267,771,000	72,170,000	66,611,000
Predial	551,161,000	533,806,000	137,178,000	152,555,000
Otros Gastos de operación	85,225,000	274,543,000	27,729,000	58,229,000
Total de gastos de venta	4,352,526,000	4,244,021,000	1,106,653,000	1,121,358,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	934,115,000	1,500,607,000	279,919,000	367,343,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	102,184,000	108,184,000	25,546,000	31,546,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	1,036,299,000	1,608,791,000	305,465,000	398,889,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	306,535,000	648,127,000	57,929,000	107,327,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	1,559,952,000	7,710,447,000	1,559,952,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	279,664,000	0	205,071,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	731,510,000	0
Utilidad por venta de activo fijo	489,680,000	50,575,000	289,782,000	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	10,099,883,000	8,161,085,000	666,979,000	2,163,062,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	10,896,098,000	10,699,403,000	9,456,647,000	4,035,412,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	7,882,981,000	5,690,016,000	2,034,124,000	1,415,649,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,158,947,000	0	0	(301,490,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	470,276,000	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	229,070,000	195,340,000	80,152,000	51,312,000
Total de gastos financieros	10,741,274,000	5,885,356,000	2,114,276,000	1,165,471,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

El Fideicomiso Fibra UNO ("Fibra UNO") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank México") como Fiduciario. Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

El 29 de junio de 2018, Fibra UNO realizó un convenio de sustitución fiduciaria, con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver") como nuevo fiduciario de Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México. En consecuencia, el nombre de Fibra UNO ha cambiado a Fideicomiso Fibra UNO (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, el resultado fiscal generado por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los fideicomisarios o titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para cumplir con los requisitos de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal a los titulares de los CBFIs emitidos.

Para el desarrollo de su operación, Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. ("Operadora Jumbo") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. ("Finsa") – para administrar diariamente la operación de los portafolios "Vermont" y "Titán";
- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar diariamente la operación del portafolio "Maine";
- vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación de la propiedad Galerias Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en Av. Antonio Dovalí Jaime N°70, Torre A Piso 11 Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Adquisiciones

- i. En el segundo trimestre de 2020, como parte de las adquisiciones del Grupo de entidades conocidas como Hércules, Fibra UNO registró las compras de las propiedades denominadas “Tajuelos II”, “Guadalajara Park” y “La Presa”, por la cantidad de \$1,118 millones de Pesos.
- ii. Dando seguimiento a las adquisiciones de este mismo portafolio, durante el tercer trimestre de 2020 se registraron las compras de las propiedades denominadas “San Martín Obispo III” y “Querétaro V (PIQ)”, por la cantidad de \$3,398 millones de Pesos.
- iii. En el cuarto trimestre de 2020, Fibra UNO registró la compra de la propiedad denominada “Uptown Juriquilla” por la cantidad pagada a la fecha de estos estados financieros de \$1,060.4 millones de Pesos.

Eventos importantes del cuarto trimestre

- i. Durante el cuarto trimestre de 2020, la propagación del Coronavirus ("Covid-19") sigue impactando a nivel mundial. En México, de acuerdo con la evolución de la pandemia, continúa con el proceso de reactivación gradual de los negocios y empresas con actividades económicas no esenciales por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en que se encuentren.

Cabe mencionar que actualmente existen varias vacunas contra este virus en proceso de aplicación en varios países incluido México, el cuál a la fecha de estos estados financieros ocupa el lugar número 13 mundial de países con más contagios y el tercer con más muertes por este virus.

Por lo anterior, Fibra UNO continúa con las medidas tomadas desde inicio de la pandemia para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales tales como:

- i. Mantener al 70% de su personal en trabajo desde casa para evitar contagios,
- ii. Reforzar las medidas de limpieza y sanitización de sus propiedades de inversión,
- iii. Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameriten,
- iv. Dotar de sustancias sanitizantes a todas las propiedades,
- v. No prescindir de ninguno de sus colaboradores,
- vi. Sentarse con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares.

En el mes de enero 2021, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público dio su estimado del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del 4.6% para el año 2021, luego de una caída drástica durante 2020 estimada en alrededor del 9%, siendo 53.3% de dicho indicador deuda pública en divisas foráneas; esto incrementará los niveles de pobreza por arriba del 42% de la población que había antes del Covid. Por su parte el Banco de México dio su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2021, el cual muestra un avance de 3.3% este año en contraste con la caída del 8.9% del 2020. La expectativa más reciente del Fondo Monetario Internacional para el PIB de México en 2021 es de del 3.5% previsión que hizo en diciembre de 2020 y podría ser revisada a la alza considerando un impacto positivo de los estímulos fiscales mundiales y particularmente de Estados Unidos en la actividad externa.

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. En México el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicó al cierre de 2020 que la Población Económicamente Activa bajó a unos 54.9 millones de personas con una tasa de desempleo anual para dicho año del 4.4%. Algunos de los principales impactos esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos, que incluyen, pero no se limitan a:

- Interrupciones en la producción
- Cortes en la cadena de suministros
- Indisposición del personal
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
- Cierre de instalaciones y tiendas
- Retrasos en expansión planeada para el negocio
- Imposibilidad de obtener financiamiento
- Incremento en la volatilidad en los valores de instrumentos financieros
- Reducción del turismo, interrupción de viajes que no sean esenciales y en actividades deportivas, culturales entre otras

Por lo tanto, estos impactos podrían tener consecuencias, aún inciertas, en el desempeño operativo y financiero de Fibra UNO pudiendo ser una o varias de las listadas a continuación sin ser de manera limitativa:

- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía)
- Provisión para pérdidas crediticias esperadas
- Medición al valor de mercado
- Provisiones para contratos onerosos
- Incumplimientos de convenios
- Negocio en marcha
- Manejo de riesgo de liquidez
- Relaciones de cobertura
- Beneficios por culminación de relación laboral
- Condiciones y modificaciones de compensaciones basadas en el desempeño de acciones
- Modificaciones de acuerdos contractuales
- Consideraciones fiscales
- Pérdida de clientes
- Pérdida de ingresos

- ii. El 10 de noviembre de 2020, Fibra UNO pago a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2020, por un monto de \$1,158.9 millones de Pesos o \$0.3009 por CBFI, de los cuales \$134.0 millones de Pesos corresponden al resultado fiscal neto (199.8 millones de resultado fiscal bruto menos 65.8 millones de ISR pagado por cuenta de los tenedores) y \$1,024.9 millones de Pesos corresponden a retorno de capital.
- iii. Durante el periodo se mantuvieron las reservas preventivas para futuras Notas de Crédito por apoyos Covid que se pueden observar en el rubro “Reserva por apoyos Covid” en el Estado de Resultados por un acumulado de \$943.9 millones de Pesos.
- iv. En el periodo, continuamos con un acumulado de \$181.7 millones de Pesos como una reserva adicional preventiva a la metodología de cálculo de IFRS 9, el impacto de esta medida se encuentra en el rubro de Gastos de Administración en el Estado de Resultados.
- v. En diciembre de 2020, Fibra Uno anunció el cierre de la venta de tres propiedades industriales ubicadas en Reynosa, Ciudad Juárez y Ramos Arizpe, con un GLA combinado de 89,945 m2, así como tres terrenos de 409,525 m2 ubicados en Ciudad Juárez y Reynosa, por un total de USD \$98.8 millones, anunciados previamente este año. Considerando el precio de adquisición y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.7x arriba del precio de adquisición original.
- vi. Durante el periodo la compañía llevó a cabo la recompra de CBFIs por un monto de \$389.4 millones de Pesos que representa 23,300,186 CBFIs.
- vii. En diciembre Fibra UNO decidió repagar \$6,750 millones de Pesos y USD \$205 millones por la disposición parcial de su línea de crédito revolvente comprometida, vinculada a la sostenibilidad, que había sido dispuesta en abril del 2020 con el objetivo de apuntalar el balance y la posición de efectivo de la compañía dado el alto grado de incertidumbre percibido al inicio de la pandemia por COVID-19.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. Fibra UNO aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales.

La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

La Administración de Fibra UNO no considera que el negocio esté sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2020.

d) Valuación de propiedades de inversión

Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio del Peso Mexicano frente al Dólar Norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumpla la primera condición y al menos dos más de las siguientes: i) que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto, ii) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, iii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iv) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación.

e) Detalles de las subsidiarias controladas y que tienen una participación no controlada significativa

La siguiente tabla muestra los detalles de subsidiarias controladas por Fibra UNO que tienen participaciones no controladas materiales:

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fid. 1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 145,447	\$ 39,677	\$ 913,955	\$ 719,919
Fid. 2584 Malikah (ii)	Mixto	39.00%	39.00%	192,544	110,596	4,049,625	3,292,120
Total				\$ 327,991	\$ 150,283	\$ 4,962,480	\$ 4,012,039

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que se estipulan los siguientes datos y participaciones:

Nombre	Descripción	Participación
Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas)	Fideicomitente/Fideicomisario A	22.53%
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario B	77.47%

El porcentaje de participación de cada uno de los Fideicomitentes / Fideicomisarios será sobre el producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Reforma Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 1127/2010 incluida la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Reforma Latino y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- ii. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	62.00%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco Invex, S. A. Institución	Fideicomitente/Fideicomisario B	38.00%

de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero

sario B

La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584 los portafolios “Buffalo” y “Colorado”, excepto por la porción de tierra denominada “Huella residencial”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto. Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 2584 incluida la participación minoritaria correspondiente al 38.00% que representa la participación que el Fideicomiso 2353 tiene sobre el patrimonio del proyecto de usos mixtos denominado Mitikah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

El resumen de la información financiera de cada una de las subsidiarias controladas por Fibra UNO en las que tiene una participación no controladora significativa se presenta a continuación antes de eliminaciones intercompañía.

Fideicomiso 1127

	31/12/2020		31/12/2019	
Activos	\$	165,108	\$	97,562
Propiedades de inversión		3,511,329		3,185,369
Pasivos		64,119		87,557
Patrimonio total		3,612,318		3,195,374
Patrimonio atribuible a Fibra UNO		2,798,463		2,475,456
Participación no controlada		813,855		719,918
Utilidad del año		645,568		176,106
Utilidad del año atribuible a FUNO		500,122		136,429
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$	145,447	\$	39,677

Fideicomiso 2584

	31/12/2020		31/12/2019	
Activos	\$	1,175,378	\$	1,506,682
Propiedades de inversión		12,448,560		9,738,356
Pasivos		2,969,663		2,581,565
Patrimonio total		10,654,275		8,663,473
Patrimonio atribuible a Fibra UNO		6,605,650		5,371,353
Participación no controlada		4,048,625		3,292,120
Utilidad del año		480,379		291,016
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO		297,835		180,430
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$	182,544	\$	110,586

a) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

NIIF nuevas y revisadas en emisión, pero aún no vigentes

A la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no son efectivas:

NIIF 10 y NIC 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio en conjunto
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco conceptual	Marco conceptual NIIF

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en periodos futuros.

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2020	31/12/2019
Efectivo y bancos	\$ 6,946,911	\$ 1,756,741
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	219,189	161,543
Inversiones a la vista	580,493	1,124,630
	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2020	31/12/2019
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,046,635	\$ 1,688,749
Estimación para apoyo Covid	(943,910)	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(490,355)	(200,517)
	\$ 1,612,370	\$ 1,488,232

5. Otras cuentas por cobrar	31/12/2020	31/12/2019
Costos de obra por recuperar	\$ 879,719	\$ 686,362
Comisiones por cobrar	532,045	438,921
Praegressus, S.A. de C.V.	110,575	150,575
Otras cuentas por cobrar	22,114	65,768
	\$ 1,544,453	\$ 1,341,626

6. Propiedades de inversión	31/12/2020	31/12/2019
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 259,124,074	\$ 231,941,915
Inversión en proceso de construcción	14,361,100	22,772,250
Reservas territoriales	1,577,818	1,738,496
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,190,400	3,032,800
	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>

Concepto	Tipo	Propiedades	31/12/2020	31/12/2019
Saldos al inicio del período			\$ 259,485,461	\$ 223,515,535
Adquisiciones:				
Hércules	Industrial	5	4,515,655	-
Uptown Juriquilla	Comercial	1	1,354,573	-
Portafolio Titan	Terreno	108	-	5,515,039
Portafolio Titan	Nave Industrial	74	-	10,986,781
Lago III		1	-	559,269
Tepetl		1	-	658,894
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	801,000
Disposiciones:				
Portafolio Titan	Terreno	4	(262,808)	-
Portafolio Titan	Nave Industrial	2	(342,180)	-
California Parque Santa María	Nave Industrial	1	(1,148,534)	-
Venta Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	(200,000)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			6,404,625	10,247,846
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			8,246,600	7,401,097
Saldos al final del período			<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$1,069.5 millones de Pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2020	31/12/2019
Torre Mayor	70%	\$ 5,073,428	\$ 3,944,304
Torre Diana	50%	2,465,047	1,935,544
Antea Querétaro	40%	1,972,109	1,777,453
		<u>\$ 9,510,584</u>	<u>\$ 7,657,301</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$1,853 millones de Pesos y \$759 millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

8. Otros activos	31/12/2020	31/12/2019
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(749,134)	(671,900)
	\$ 1,324,540	\$ 1,401,774

La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	788,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	872,000
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.75%	dic-20	mar-21	\$ 500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.50%	dic-20	abr-21	500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.50%	dic-20	abr-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.95%	dic-20	jun-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.95%	dic-20	jun-21	500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 2.65%	jun-20	jun-21	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2) **	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	sep-18	abr-23	5,350,381	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,417,143	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	248,829	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	516,435	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	134,456	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	504,210	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,184,025	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,024,560	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,812,003	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020						\$ 46,632,542	\$ 3,940,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020							19.9352
Saldo de dólares en Pesos equivalentes						\$ 78,544,688	
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020 en Pesos equivalentes						\$ 125,177,230	
Préstamos a corto plazo						(2,803,048)	
Total préstamos a largo plazo						122,374,182	
Costo de la transacción						(719,617)	
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						1,072,245	
						\$ 122,726,810	

Al 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado de la UDI fue de 6.605597 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados,

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2019					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirogasteria	BBVA	USD	LIBOR + 1.95%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Internacional	USD	4.97%	jun-19	ene-30	-	400,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-30	-	600,000
Quirogasteria	Santander	MXN	TIE + 1.25%	nov-19	feb-20	\$ 1,900,000	-
Quirogasteria	Actinver	MXN	TIE + 1.90%	jun-19	jun-20	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2) **	MXN	TIE + 0.95%	dic-17	dic-22	9,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 19)	MXN	9.95%	sep-19	abr-23	5,400,400	-
Hipotecaria	HSBC-Samoa **	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,554,296	-
Hipotecaria	HSBC-Tepeji	MXN	TIE + 2.20%	dic-19	sep-23	123,500	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	9.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecaria	MetLife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	521,806	-
Hipotecaria	MetLife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	251,319	-
Hipotecaria	HSBC Vermont **	MXN	TIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,199,425	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,900,000	-
Hipotecaria	Santander **	MXN	TIE + 2.60%	ago-19	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 16 U)	*UDE	4.60%	abr-16	abr-27	2,929,971	-
Bono	Nacional (FUNO 13 U)	*UDE	5.09%	dic-13	nov-29	2,724,062	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2019						\$ 45,444,269	\$ 3,900,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2019							19.9727
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$	62,279,910
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2019 en pesos equivalentes						\$	107,724,179
Préstamos a corto plazo							(2,064,512)
Total préstamos a largo plazo							105,659,666
Costo de la transacción							(694,767)
Valoración de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							19,227
						\$	104,964,126

Al 31 de diciembre de 2019 el valor de mercado de la UDI fue de 6.399018 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 10.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, según se describe a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

10. Instrumentos financieros derivados

Fibra UNO cuenta con diversos instrumentos financieros derivados que tienen el objetivo de limitar parcialmente el riesgo de mercado ya sea por movimientos en las tasas de interés y/o tipo de cambio, que puedan afectar los costos y valores de sus compromisos financieros.

Para el caso de Fibra UNO y sus compromisos, se han contratado dos tipos de instrumentos financieros derivados: Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) y Swap de Moneda (*CCS* por sus siglas en inglés). Una vez realizado el análisis de riesgo aceptable para la operación de la Entidad, se ha decidido contratar dichos instrumentos financieros derivados, con la finalidad de topa el riesgo de mercado acorde a su nivel de riesgo deseado.

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra UNO

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Diciembre 2019	Dif (Monto)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Fulode Biciuo	Julio-2021	4,000,000	(94,469)	(111,835)	17,361	-15.53%
2	FUNO 17-2	Fulode Biciuo	Diciembre-2022	4,000,000	(27,425)	(128,708)	(145,634)	-13.58%
3	Samara	Fulode Biciuo	Septiembre-2023	2,045,307	(137,307)	(80,763)	(76,543)	125.97%
4	Samara	Fulode Biciuo	Septiembre-2023	386,890	(80,168)	(35,626)	(33,541)	125.97%
5	P.D (Hércules)	Fulode Biciuo	Febrero-2024	514,835	(7,160)	-	(7,160)	-100.00%
6	La Presa (Hércules)	Fulode Biciuo	Febrero-2024	138,614	(1,929)	-	(1,929)	-100.00%
7	Vernoni	Fulode Biciuo	Mayo-2024	2,100,000	(218,744)	(54,245)	(124,530)	132.18%
8	Vernoni	Fulode Biciuo	Mayo-2024	2,088,738	(213,908)	(75,303)	(127,205)	165.71%
9	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	57,436	(42,149)	(21,549)	(20,636)	95.50%
10	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	52,854	(37,249)	(19,285)	(17,983)	93.34%
11	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	52,854	(37,253)	(19,272)	(17,982)	93.31%
12	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	57,436	(42,149)	(21,585)	(20,652)	95.53%
13	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	57,436	(42,159)	(21,549)	(20,636)	95.50%
14	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	52,854	(37,312)	(19,246)	(18,056)	92.87%
15	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	57,436	(36,210)	(15,082)	(21,119)	139.96%
16	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	52,854	(32,183)	(13,628)	(18,554)	135.15%
17	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	52,854	(32,183)	(13,628)	(18,554)	135.15%
18	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	57,436	(36,210)	(15,082)	(21,119)	139.96%
19	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	57,436	(36,210)	(15,082)	(21,119)	139.96%
20	Milkah	Fulode Biciuo	Agosto-2024	52,854	(32,183)	(13,628)	(18,554)	135.15%
Total				18,565,814	(1,441,824)	(708,987)	(734,837)	103.91%

Deuda con Swap de Moneda

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nacional (miles de Pesos)	Nacional (miles de Dólares)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
							Diciembre 2020	Diciembre 2019	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.3424	34,750	50,000	173,549	23,733	149,745	530.48%
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.3424	1,113,000	80,000	228,921	4,729	173,557	372.02%
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.4750	793,000	40,000	151,375	31,430	119,945	321.85%
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	20.9700	1,527,750	75,000	154,934	(172,303)	227,342	-312.31%
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.8000	500,000	50,000	159,122	10,475	148,647	1412.03%
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	20.9425	503,889	25,000	51,890	(24,384)	76,274	-211.31%
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.1800	25,000	50,000	152,708	1,424	151,284	10038.17%
8	Bono Int. 500 USD	Fijo de Electrico	Enero-2028	19.3424	34,750	50,000	154,837	14,920	139,917	399.75%
9	Bono Int. 500 USD	Fijo de Electrico	Enero-2028	19.1800	25,000	50,000	150,577	(5,292)	145,285	-2882.00%
Total				19.3424	8,673,913	450,000	1,362,508	28,856	1,333,653	4621.81%

Una vez detallado nuestro portafolio de derivados, a continuación, se muestra una descripción de las distintas porciones de los compromisos financieros de Fibra UNO que cuentan con algún instrumento derivado para limitar el riesgo de mercado y la descripción de los mismos.

Bono Internacional por \$500 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026

Para este bono se cuenta con dos tipos de estructuras. Cada estructura cuenta a su vez con un conjunto de instrumentos financieros derivados:

- i. Una estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - a) Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del Peso, al garantizar la compra de 350 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio promedio de 19.3424 Pesos por Dólar Norteamericano. Es decir, al vencimiento, mediante esta estructura, se asegura el pago del principal (350 millones de Dólares Norteamericanos del total de 500 millones) del bono en cuestión.
 - b) Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa promedio de THIE + 3.2686% (THIE al 31 de diciembre de 2020: 4.4842%). Es decir, los flujos del bono internacional son a tasa fija y mediante esta estructura se busca convertirlos a flujos variables en Pesos a la tasa promedio antes mencionada.
 - c) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nacional (miles de Pesos)	Nacional (miles de Dólares)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
							Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.3424	34,750	50,000	173,549	23,733	(149,832)	-45.49%
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.3424	1,113,000	80,000	228,791	4,245	(115,894)	-49.25%
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.4750	793,000	40,000	151,279	28,301	(111,921)	-49.82%
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	20.9700	1,527,750	75,000	154,795	(172,303)	227,342	-33.51%
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.8000	500,000	50,000	159,027	10,515	(148,512)	-43.82%
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	20.9425	503,889	25,000	51,599	(24,384)	(72,981)	-53.57%
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2028	19.1800	25,000	50,000	152,815	28,282	(124,530)	-43.20%
Total				19.3424	8,771,183	350,000	1,071,522	2,085,220	(1,023,699)	-48.38%

a) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

Deuda con Swap de Moneda

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo		
							Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monto)	Dif (%)	
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18,8860	94,750	50,000	175,543	322,245	(146,702)	-45.53%	
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18,8860	1,113,000	50,000	236,581	402,518	(175,937)	-43.88%	
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18,4750	739,000	40,000	151,379	288,856	(137,477)	-33.85%	
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20,3700	1,527,750	75,000	154,584	374,137	(219,553)	-29.58%	
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19,6000	980,000	50,000	189,122	305,266	(116,144)	-23.14%	
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20,3485	503,963	25,000	51,530	124,882	(73,352)	-28.59%	
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19,1600	968,000	50,000	152,706	288,823	(136,117)	-14.51%	
Total					19,3434	8,771,183	350,000	1,072,346	2,087,886	(1,015,540)	-48.89%

ii. Una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo el cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 100 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio promedio de 19.0275 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte semestralmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 2.6850% (TIIE al 31 de diciembre de 2020: 4.4842%).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo		
							Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monto)	Dif (%)	
1	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	18,8860	94,750	50,000	154,584	275,977	(121,393)	-43.58%	
2	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	19,1600	968,000	50,000	135,466	256,600	(121,134)	-27.37%	
Total					19,0275	1,062,750	100,000	290,050	532,577	(242,527)	-45.63%

a) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

Deuda con Swap de Moneda

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo		
							Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monto)	Dif (%)	
1	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	18,2920	94,750	50,000	154,831	278,343	(123,512)	-44.02%	
2	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	19,1600	968,000	50,000	128,577	256,364	(127,787)	-47.22%	
Total					19,0275	1,062,750	100,000	283,408	534,707	(251,299)	-45.57%

Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(135,669)	(135,631)	161	-0.12%
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(59,450)	(59,521)	71	-0.12%
Total				2,942,857	(195,119)	(195,152)	232	-0.12%

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monlo)	Dif (%)
1	Samara	Flujo de Echéculo	Septiembre-2023	2,046,207	(137,307)	(137,531)	225	-0.16%
2	Samara	Flujo de Echéculo	Septiembre-2023	896,650	(60,163)	(60,265)	99	-0.16%
Total				2,942,857	(197,474)	(197,796)	323	-0.16%

Bono Nacional por \$8,100 millones de Pesos con pagos semestrales de intereses a tasa variable de TIEE + 0.85% con vencimiento en diciembre de 2022

Para esta deuda se cuenta con una estructura de dos instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija promedio de 9.1075% (8.2575% del instrumento financiero derivado + 0.85% del compromiso financiero fijo).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monlo)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Flujo de Echéculo	Junio-2021	+1,000,000	(93,339)	(129,425)	36,087	-27.88%
2	FUNO 17-2	Flujo de Echéculo	Diciembre-2022	+1,000,000	(271,614)	(279,632)	8,017	-2.87%
Total				8,100,000	(364,953)	(409,057)	44,104	-10.78%

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monlo)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Flujo de Echéculo	Junio-2021	+1,000,000	(94,469)	(131,046)	36,581	-27.51%
2	FUNO 17-2	Flujo de Echéculo	Diciembre-2022	+1,000,000	(274,852)	(283,133)	8,281	-2.91%
Total				8,100,000	(369,327)	(414,179)	44,862	-10.82%

Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Vermont por un monto de \$4,200 millones de Pesos a tasa variable TIEE + 2.15% y fecha de vencimiento a final de mayo de 2024

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 9.8450% (7.6950% del instrumento financiero derivado + 2.15% del compromiso financiero fijo).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monlo)	Dif (%)
1	Vermont	Flujo de Echéculo	Mayo-2024	2,100,000	(216,139)	(222,131)	5,993	-2.69%
2	Vermont	Flujo de Echéculo	Mayo-2024	2,100,000	(201,081)	(192,073)	9,008	+4.49%
Total				4,200,000	(417,220)	(414,199)	(8,025)	0.73%

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda	Valor Razonable de la Deuda	Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monlo)	Dif (%)
1	Vermorl	Flujo de Etcilio	Mayo-2024	2,100,000	(218,744)	(224,801)	6,155	-2.74%
2	Vermorl	Flujo de Etcilio	Mayo-2024	2,089,738	(203,508)	(194,478)	(9,030)	4.54%
Total				4,189,738	(422,252)	(419,279)	(2,873)	0.88%

Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$1,320 millones de Pesos a tasas variables de THIE + Spread variable (entre 2.60% y 3.00%) y fecha de vencimiento en agosto 2024

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 12 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 8.12% del instrumento financiero derivado más un spread variable (entre 2.60% y 3.00%).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD	Valor Razonable IFD	Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monlo)	Dif (%)
1	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(41,653)	(39,212)	(2,441)	6.22%
2	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(36,804)	(35,082)	(1,722)	4.51%
3	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(36,804)	(35,070)	(1,734)	4.56%
4	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(41,654)	(39,290)	(2,364)	6.10%
5	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(41,653)	(39,212)	(2,441)	6.22%
6	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(36,807)	(35,101)	(1,706)	5.03%
7	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(35,779)	(33,146)	(2,631)	7.54%
8	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(31,759)	(29,841)	(1,918)	6.55%
9	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(31,759)	(29,841)	(1,918)	6.55%
10	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(35,779)	(33,146)	(2,631)	7.54%
11	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(35,779)	(33,146)	(2,631)	7.54%
12	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(31,759)	(29,841)	(1,918)	6.55%
Total				660,000	(438,164)	(411,896)	(26,270)	6.38%

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nominal (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda	Valor Razonable de la Deuda	Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monlo)	Dif (%)
1	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(42,159)	(39,700)	(2,459)	6.18%
2	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(37,249)	(35,522)	(1,727)	4.58%
3	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(37,253)	(35,508)	(1,744)	4.51%
4	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(42,149)	(39,742)	(2,406)	6.08%
5	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(42,159)	(39,700)	(2,459)	6.18%
6	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(37,312)	(35,541)	(1,771)	4.58%
7	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(36,210)	(33,563)	(2,646)	7.28%
8	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(32,183)	(30,215)	(1,968)	6.51%
9	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(32,183)	(30,215)	(1,968)	6.51%
10	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(36,210)	(33,563)	(2,646)	7.28%
11	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	57,436	(36,210)	(33,563)	(2,646)	7.28%
12	MI Hish	Flujo de Etcilio	Agos lo-2024	52,56+	(32,183)	(30,215)	(1,968)	6.51%
Total				660,000	(443,462)	(417,062)	(26,400)	6.33%

Financiamiento para la adquisición de algunas de las propiedades conocidas como Hércules por un monto de \$653 millones de Pesos a tasa variable THIE + 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024

Para este compromiso se cuenta con una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado + 2.20% del compromiso financiero fijo).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Notional (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	PD (Hércules)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	514,805	(7,075)	-	(7,075)	-100.00%
2	La Presa (Hércules)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,814	(1,805)	-	(1,805)	-100.00%
Total				653,619	(8,880)	-	(8,880)	-100.00%

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de diciembre 2020, septiembre 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Notional (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
					Diciembre 2020	Septiembre 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	PD (Hércules)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	514,805	(7,100)	-	(7,100)	-100.00%
2	La Presa (Hércules)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,814	(1,805)	-	(1,805)	-100.00%
Total				653,619	(8,905)	-	(8,905)	-100.00%

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos

31/12/2020

31/12/2019

Intereses por pagar	\$ 2,019,351	\$ 1,643,878
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	571,449	1,028,840
Proveedores	1,725,535	1,149,247
	<u>\$ 4,316,335</u>	<u>\$ 3,821,965</u>

12. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron por \$73 millones de Pesos y \$602 millones de Pesos, respectivamente.

Así mismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los costos asociados a este plan fueron por \$30.6 millones de Pesos y \$142 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2020 y 2019, derivado del programa se pusieron en circulación 21,248,766 y 38,079,817 CBFIs, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos:		
F1 Administración:		
Comisión por administración (7)	\$ 108,574	\$ 146,216
Comisión por arrendamiento	7,393	10,930
Gastos por:		
Fibra UNO Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	-	508,032
Honorarios de administración 0.5% (1)	794,629	817,763
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	1,080,417	1,388,920
Jumbo Administración:		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	-	153,723
F2 Services:		
Servicios recibidos (2)	346,632	368,706
Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	390,625	293,259
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (6)	55,064	-

- Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
- Fibra UNO paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
- De acuerdo con lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., una cantidad equivalente a (i) el 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) el 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido. Este contrato venció en agosto 2019.
- Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
- Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos.
- Fibra UNO celebró un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cuál pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
- De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran a valor de mercado de acuerdo al correspondiente estudio de precios de transferencia y se encuentran documentadas a través de contratos con vigencias que van desde los cinco años siendo renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2020	31/12/2019
Por cobrar:		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 453	\$ 433
F2 Services, S.C.	78	60
Otras	7,947	41,506
	\$ 8.478	\$ 41.999

	31/12/2020	31/12/2019
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 165,384	\$ 111,644
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	35,272	35,272
Parks Mantenimiento, S.C.	21,151	24,568
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	20,963	9,627
Operadora Jumbo S.A. de C.V.	9,662	-
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	11,358	40,395
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	-	19,238
Otros	10,922	9,824
	\$ 274.712	\$ 250.568

14. Patrimonio

- El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, existen 3,872,415,403 y 3,928,194,243 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales correspondientes y reembolso de capital a los titulares de los CBFIs (fideicomisarios) de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Resultado Fiscal Bruto	ISR pagada por cuenta de los Tenedores	Resultado Fiscal Neto	Reembolso de Capital	Total Distribuido
10 de noviembre de 2020	\$ 199,999	\$ 65,949	\$ 134,050	\$ 1,024,849	\$ 1,158,999
10 de agosto de 2020	551,961	-	551,961	551,961	1,103,722
11 de mayo de 2020	-	-	-	1,140,897	1,140,897
11 de febrero de 2020	1,210,891	-	1,210,891	1,106,753	2,317,634
Total al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,962,840	\$ 65,949	\$ 1,896,792	\$ 3,824,449	\$ 5,721,211
9 de noviembre de 2019	\$ 1,149,997	\$ -	\$ 1,149,997	\$ 1,149,997	\$ 2,299,994
9 de agosto de 2019	1,375,497	-	1,375,497	916,897	2,292,494
9 de mayo de 2019	1,591,140	-	1,591,140	677,274	2,259,414
9 de febrero de 2019	1,367,091	-	1,367,091	871,690	2,239,761
Total al 31 de diciembre de 2019	\$ 5,472,715	\$ -	\$ 5,472,715	\$ 3,614,949	\$ 9,087,663

Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$3,824.4 millones de Pesos, de los cuales \$1,106.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2019. Al 31 de diciembre de 2019, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$3,614.9 millones de Pesos, de los cuales, \$871.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2018.

El 10 de noviembre de 2020, Fibra UNO pago a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2020, por un monto de \$1,158.9 millones de Pesos o \$0.3009 por CBFI, de los cuales \$134.0 millones de Pesos corresponden

al resultado fiscal neto (199.8 millones de resultado fiscal bruto menos 65.8 millones de ISR pagado por cuenta de los tenedores) y \$1,024.9 millones de Pesos corresponden a retorno de capital.

15. Compromisos

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

16. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 22 de febrero de 2021.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

NIIF nuevas y revisadas en emisión pero aún no vigentes

A la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no son efectivas:

NIIF 10 y NIC 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio en conjunto
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material
Marco conceptual	Marco conceptual NIIF

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en períodos futuros.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

NIIF nuevas y revisadas en emisión pero aún no vigentes

A la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no son efectivas:

NIIF 10 y NIC 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio en conjunto
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material
Marco conceptual	Marco conceptual NIIF

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en períodos futuros.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

NIIF nuevas y revisadas en emisión pero aún no vigentes

A la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no son efectivas:

NIIF 10 y NIC 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio en conjunto
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material
Marco conceptual	Marco conceptual NIIF

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en períodos futuros.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Reportes financieros intermedios". Fibra UNO aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales.

La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma "reportes financieros intermedios". Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos importantes del cuarto trimestre

i.- Durante el cuarto trimestre de 2020, la propagación del Coronavirus ("Covid-19") sigue impactando a nivel mundial. En México, de acuerdo con la evolución de la pandemia, continúa con el proceso de reactivación gradual de los negocios y empresas con actividades económicas no esenciales por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en que se encuentren.

Cabe mencionar que actualmente existen varias vacunas contra este virus en proceso de aplicación en varios países incluido México, el cuál a la fecha de estos estados financieros ocupa el lugar número 13 mundial de países con más contagios y el tercer con más muertes por este virus.

Por lo anterior, Fibra UNO continúa con las medidas tomadas desde inicio de la pandemia para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales tales como:

Mantener al 70% de su personal en trabajo desde casa para evitar contagios,

- i) Reforzar las medidas de limpieza y sanitización de sus propiedades
- j) de inversión,
- ii) Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas
en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameriten,
- iii) Dotar de sustancias sanitizantes a todas las propiedades,
prescindir de ninguno de sus colaboradores,
- iv) No
v) Sentarse con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares

En el mes de enero 2021, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público dio su estimado del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del 4.6% para el año 2021, luego de una caída drástica durante 2020 estimada en alrededor del 9%, siendo 53.3% de dicho indicador deuda pública en divisas foráneas; esto incrementará los niveles de pobreza por arriba del 42% de la población que había antes del Covid. Por su parte el Banco de México dio su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2021, el cual muestra un avance de 3.3% este año en contraste con la caída del 8.9% del 2020. La expectativa más reciente del Fondo Monetario Internacional para el PIB de México en 2021 es de del 3.5% previsión que hizo en diciembre de 2020 y podría ser revisada a la alza considerando un impacto positivo de los estímulos fiscales mundiales y particularmente de Estados Unidos en la actividad externa.

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. En México el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicó al cierre de 2020 que la Población Económicamente Activa bajó a unos 54.9 millones de personas con una tasa de desempleo anual para dicho año del 4.4%. Algunos de los principales impactos esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos, que incluyen, pero no se limitan a:

- Interrupciones en la producción
- Cortes en la cadena de suministros
- Indisposición del personal
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
- Cierre de instalaciones y tiendas
- Retrasos en expansión planeada para el negocio
- Imposibilidad de obtener financiamiento
- Incremento en la volatilidad en los valores de instrumentos financieros
- Reducción del turismo, interrupción de viajes que no sean esenciales y en actividades deportivas, culturales entre otras

Por lo tanto, estos impactos podrían tener consecuencias, aún inciertas, en el desempeño operativo y financiero de Fibra UNO pudiendo ser una o varias de las listadas a continuación sin ser de manera limitativa:

- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía)
- Provisión para pérdidas crediticias esperadas
- Medición al valor de mercado
- Provisiones para contratos onerosos
- Incumplimientos de convenios
- Negocio en marcha
- Manejo de riesgo de liquidez
- Relaciones de cobertura
- Beneficios por culminación de relación laboral
- Condiciones y modificaciones de compensaciones basadas en el desempeño de acciones
- Modificaciones de acuerdos contractuales
- Consideraciones fiscales
- Pérdida de clientes
- Pérdida de ingresos

- i. El 10 de noviembre de 2020, Fibra UNO pago a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2020, por un monto de \$1,158.9 millones de Pesos o \$0.3009 por CBFi, de los cuales \$134.0 millones de Pesos corresponden al resultado fiscal neto (199.8 millones de resultado fiscal bruto menos 65.8 millones de ISR pagado por cuenta de los tenedores) y \$1,024.9 millones de Pesos corresponden a retorno de capital.
- ii. Durante el periodo se mantuvieron las reservas preventivas para futuras Notas de Crédito por apoyos Covid que se pueden observar en el rubro “Reserva por apoyos Covid” en el Estado de Resultados por un acumulado de \$943.9 millones de Pesos.
- iii. En el periodo, continuamos con un acumulado de \$181.7 millones de Pesos como una reserva adicional preventiva a la metodología de cálculo de IFRS 9, el impacto de esta medida se encuentra en el rubro de Gastos de Administración en el Estado de Resultados.
- iv. En diciembre de 2020, Fibra Uno anunció el cierre de la venta de tres propiedades industriales ubicadas en Reynosa, Ciudad Juárez y Ramos Arizpe, con un GLA combinado de 89,945 m2, así como tres terrenos de 409,525 m2 ubicados en Ciudad Juárez y Reynosa, por un total de USD \$98.8 millones, anunciados previamente este año. Considerando el precio de adquisición y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.7x arriba del precio de adquisición original.
- v. Durante el periodo la compañía llevó a cabo la recompra de CBFIs por un monto de \$389.4 millones de Pesos que representa 23,300,186 CBFIs.
- vi. En diciembre Fibra UNO decidió repagar \$6,750 millones de Pesos y USD \$205 millones por la disposición parcial de su línea de crédito revolvente comprometida, vinculada a la sostenibilidad, que había sido dispuesta en abril del 2020 con el objetivo de apuntalar el balance y la posición de efectivo de la compañía dado el alto grado de incertidumbre percibido al inicio de la pandemia por COVID-19.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	602000003859	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-06-12	2021-06-12	TIIE 28	7.13	Quirografario	410,000,000	100,000,000	0	100,000,000	0	0	0	416,000	0.08	0
Scotiabank	016600000001750455	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-12-10	2021-06-08	TIIE 28	5.43	Quirografario	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	1,583,000	0.4	0
Scotiabank	016600000001760000	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-12-16	2021-06-14	TIIE 28	5.43	Quirografario	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	1,129,000	0.4	0
Banamex	PQ 1031	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-12-10	2021-04-09	TIIE 28	5.98	Quirografario	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	1,744,000	0.4	0
Banamex	PQ 1030	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-12-16	2021-04-15	TIIE 28	5.98	Quirografario	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	1,244,000	0.4	0
Santander	05010021619	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-12-10	2021-03-10	TIIE 28	6.23	Quirografario	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	1,816,000	0.4	0
Crédito Sindicado - PIQ	3198942	Pago a vencimiento	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-03-30	2024-02-25	TIIE 28	6.73	Garantía Hipotecaria y Prendaria	524,999,000	504,210,000	10,395,000	10,395,000	10,395,000	31,185,000	441,840,000	189,000	0.4	0
Crédito Sindicado - La Presa	3198942	Pago a vencimiento	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-03-30	2024-02-25	TIIE 28	6.73	Garantía Hipotecaria y Prendaria	140,000,000	134,456,000	2,772,000	2,772,000	2,772,000	8,316,000	117,824,000	50,000	0.11	0
HSBC México	83039761	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2019-06-06	2024-05-31	Tasa Fija	6.63	Garantía Hipotecaria y Prendaria	4,200,000,000	4,184,025,000	13,375,000	17,500,000	22,500,000	101,250,000	4,029,400,000	771,000	3.34	0
HSBC México	81257897	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-09-23	2023-09-15	TIIE 28	6.48	Garantía Hipotecaria y Prendaria	3,000,000,000	2,417,143,000	68,571,000	68,571,000	68,571,000	2,211,430,000	0	0	1.93	0
Metlife	50520105	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2015-11-10	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	540,000,000	516,435,000	3,081,000	2,860,000	3,322,000	507,172,000	0	0	0.41	0
Metlife	50520110	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-04-26	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	259,000,000	248,829,000	1,432,000	1,323,000	1,544,000	244,530,000	0	0	0.2	0
Santander (Crédito Sindicado)	05008914786/05008915304	Pago a vencimiento	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2018-08-30	2025-11-10	TIIE 28	7.08	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,320,000,000	1,320,000,000	0	0	0	2,332,000	1,317,668,000	5,450,000	1.06	0
HSBC México / BBVA (Crédito Sindicado)	9862761381	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2019-12-17	2026-12-13	Libor 3 meses	2.09	Quirografario	11,179,900,000	9,967,600,000	0	0	0	0	9,967,600,000	8,021,000	7.96	0
Total Bancarios [Miembro]											24,073,899,000	21,892,698,000	2,599,626,000	203,421,000	109,104,000	3,106,215,000	15,874,332,000	22,413,000		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FUNO13-2	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2013-12-16	2023-12-04	Tasa Fija	8.4	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,120,900,000	3,120,900,000	0	0	0	3,120,900,000	0	18,933,000	2.49	0
FUNO13U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2013-12-16	2028-11-27	Tasa Fija	5.09	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,678,254,000	2,812,003,000	0	0	0	0	2,812,003,000	10,337,000	2.25	0
FUNO15	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2015-02-02	2025-07-23	Tasa Fija	6.99	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	7,500,000,000	7,500,000,000	0	0	0	0	7,500,000,000	231,544,000	5.99	0

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)								
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]											
FUNO16U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2016-04-14	2027-04-01	Tasa Fija	4.6	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,880,700,000	3,024,560,000	0	0	0	0	3,024,560,000	32,464,000	2.42	0								
FUNO17	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2027-11-29	Tasa Fija	9.2	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,799,600,000	4,799,600,000	0	0	0	0	4,799,600,000	33,117,000	3.83	0								
FUNO17-2	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2022-12-05	TIIE 28	5.33	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	8,100,000,000	8,100,000,000	0	0	0	8,100,000,000	0	28,782,000	6.47	0								
FUNO18	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2018-09-18	2023-04-25	TIIE 28	5.31	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	5,400,400,000	5,350,381,000	0	0	0	5,350,381,000	0	18,321,000	4.27	0								
VS898324AA61	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2024-12-15	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	11,961,120,000	11,961,120,000	0	0	0	0	11,961,120,000	52,330,000	9.56	0								
BBG005XK4LK1	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	13,954,640,000	13,954,640,000	0	0	0	0	13,954,640,000	444,513,000	11.15	0								
USP9406GAC26	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2015-12-03	2026-01-30	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	9,967,600,000	9,967,600,000	0	0	0	0	9,967,600,000	239,845,000	7.96	0								
US898339AA49/USP9401CAA01	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	15,310,234,000	15,310,234,000	0	0	0	0	15,310,234,000	354,275,000	12.23	0								
US898339AB22/USP9401CAB83	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	17,383,494,000	17,383,494,000	0	0	0	0	17,383,494,000	532,477,000	13.89	0								
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]												103,056,942,000	103,284,532,000	0	0	0	16,571,281,000	86,713,251,000	1,996,938,000									
Acceptor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)								
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]												127,130,841,000	125,177,230,000	2,599,626,000	203,421,000	109,104,000	19,677,496,000	102,587,583,000	2,019,351,000									

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.41

Total de financiamientos:	21,892,698,000
----------------------------------	----------------

Total de deuda bursátil:	103,284,532,000
---------------------------------	-----------------

Total de intereses devengados no pagados

2,019,351,000

Activos:	307,067,985,000
-----------------	-----------------

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

Nuestro nivel de apalancamiento debe de ser menor a 2.0x.

Nivel de apalancamiento:	1.77
---------------------------------	------

Activos:	307,067,985,000
-----------------	-----------------

Títulos de capital:	173,395,572,000
----------------------------	-----------------

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.74

Amortización estimadas intereses11,074,281,000

Amortización programadas capital2,912,152,000

Gastos de capital recurrentes estimados400,650,158

Gastos de desarrollo no discrecional estimados5,434,300,000

Comentarios Anexo AA

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio al cierre de diciembre de 2020 de 19.9352 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de diciembre de 2020 es 6.605597.
